

# Asuinmukavuuden merkitys asuinkiinteistön laatuvirheen arvioinnissa

Eveliina Ahlsten

0237585

Pro gradu -tutkielma

Esineoikeus

Oikeustieteiden tiede-  
kunta

Lapin yliopisto

Kevät 2014

## **Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta**

Työn nimi: Asuinmukavuuden merkitys asuin kiinteistön laatu virheen arvioinnissa

Tekijä: Eveliina Ahlsten

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Esineoikeus

Työn laji: Tutkielma X Laudaturtyö    Lisensiaatintyö    Kirjallinen työ   

Sivumäärä: X + 71

Vuosi: 2014

Tiivistelmä:

Tutkielmassa selvitetään, asuinmukavuuden merkitystä korostaen, mitkä tekijät vaikuttavat eri laatu virhekynnysten ylittymiseen keskittyen erityisesti tarkastelemaan asuin kiinteistön kaupan purkua ja sen vaatimaa olennaista virhettä laatu virheen kantilta. Tutkimuksen kohteena on myyjän ja ostajan välinen kiinteistönkauppa, joka tapahtuu ilman kiinteistönvälittäjää. Keskeisessä asemassa tutkielmassa ovat erilaiset virhekynnykset, joita ovat normaalin laatu virheen vaatima vaikutuksellinen virhe, salaisen virheen edellyttämä merkittävä virhe sekä kaupan purun vaatima olennainen virhe. Kaupan purun edellyttämästä olennaisesta virheestä ei ole tarkkoja säännöksiä lainsäädännössä, joten sen arviointi tapahtuu oikeuskäytännön ja hallituksen esityksen varassa.

Koska maakaari ja asuntokauppalaki sisältävät molemmat asuinkäyttöön tarkoitetun kohteen myyntiin liittyviä säännöksiä, tutkielmassa käytetään tulkinta-apuna tilanteissa, joista maakaari ei sääntele tyhjentävästi, asuntokauppalain uuden ja käytetyn asunnon virhettä koskevia pykäläiä sekä niihin liittyviä hallituksen esityksen perusteluja. Tutkielmassa käytetään korkeimman oikeuden, eritoten ratkaisua 2009:39, hovioikeuksien ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisuja sekä verrataan soveltuvin osin maakaaren sääntelyä Ruotsin lainsäädäntöön ja oikeuskirjallisuuteen.

Oikeuskäytännössä on pitkään korostettu laatu virhetarkastelussa virheen korjauskustannusten ja kauppahinnan suhdetta: mitä suurempi korjauskustannusten osuus on kauppahinnasta, sitä suuremmalla todennäköisyydellä virhekynnys on ylittynyt. Samoin korjauskustannusten 40 prosentin osuutta kauppahinnasta on pidetty olennaisen virheen kynnyksen ylittävänä seikkana. Tarkkojen prosenttimäärien sijaan tulee korostaa virheen kokonaismerkitystä ja näin ollen huomio on kiinnitettävä asumistarkoitukseen ja virheen vaikuttavuuteen asuinmukavuuden kannalta. Puutteet lämmitysjärjestelmässä, eristyksissä, ilmastoinnissa sekä vesiputkistoissa ovat esimerkkejä asuinmukavuuteen vaikuttavista seikoista.

Avainsanat: kiinteistönkauppa, maakaari, laatu virhe, asuinmukavuus.

Suostun tutkielman luovuttamiseen Rovaniemen hovioikeuden käyttöön X

Suostun tutkielman luovuttamiseen kirjastossa käytettäväksi X

Suostun tutkielman luovuttamiseen Lapin maakuntakirjastossa käytettäväksi X

(vain Lappia koskevat)

# Sisällys

SISÄLLYS .....	III
LÄHTEET .....	IV
OIKEUSTAPAUKSET .....	VI
LYHENTEET .....	VII
1. JOHDANTO .....	1
1.1 Lähtökohdat .....	1
1.2 Rakenne ja aiheen rajausta .....	3
1.3 Lähteistä .....	5
2. MAAKAAREN JA ASUNTOKAUPPALAIN KESKINÄINEN TULKINTA .....	7
3. LAATUVIRHE KIINTEISTÖN KAUPASSA .....	10
3.1 Objektiivinen ja subjektiivinen standardi laatuvirheen arvioinnissa .....	10
3.2 Sopimus .....	13
3.3 Tietovirhe .....	20
3.3.1 Virheellinen tai harhaanjohtava tieto .....	20
3.3.2 Myyjä on laiminlyönyt tiedon antamisen .....	25
3.3.3 Myyjä on jättänyt oikaisematta ostajan virheellisen käsityksen .....	30
3.4 Salainen virhe .....	33
4. VIRHEEN LAATUSTANDARDIT JA ASUINMUKAVUUDEN MERKITYS .....	35
4.1 Toleranssikynnys .....	35
4.2 Vaikutuksellinen laatuvirhe .....	36
4.3 Merkittävä poikkeama salaiseen virheeseen vetoamisen edellytyksenä .....	41
4.4 Virheen olennaisuus kaupan purun edellytyksenä .....	45
4.4.1 Yleistä kiinteistön kaupan purusta .....	45
4.4.2 Purkamisen edellytykset .....	46
4.4.3 Olennaisuus yleisessä sopimusoikeudessa ja kauppaoikeudessa .....	49
4.4.4 Olennaisuus kiinteistökaupan purussa .....	51
4.5 Asuinmukavuuden merkitys eri virhekynnysten arvioinnissa .....	57
4.5.1 Kohtuullisen asumistason yleiset vaatimukset .....	57
4.5.2 Asunnon ikä ja kunto .....	62
4.5.3 Asunnon hinta ja korjauskustannusten määrä .....	65
5. LOPUKSI .....	68

# Lähteet

## Kirjallisuus

*Grauers, Folke*: Fastighetsköp, Tjugonde upplagan. Juristförlaget. Lund 2012.

*Hemmo, Mika*: Sopimusoikeus I. 2., uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2003. (*Hemmo 2003a*)

*Hemmo, Mika*: Sopimusoikeus II. 2., uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2003. (*Hemmo 2003b*)

*Hoffrén, Mia*: Ostajan oikeus kiinteistökaupan purkuun, oikeustapauskommentti. Oikeustieto 2006/6. S. 9-10.

*Hoffrén, Mia*: Millainen virhe vaikuttaa kauppaan? Oikeustieto 3/2009. S. 2-4. (*Hoffrén 2009a*)

*Hoffrén, Mia*: Kiinteistökaupan virheen olennaisuus. Oikeustieto 6/2009. S. 10–13. (*Hoffrén 2009b*)

*Hoffrén, Mia*: Hinnanalennuksen määräytyminen asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Teoksessa Oikeustiede Jurisprudentia XLII. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 2009. (*Hoffrén 2009c*)

*Hoffrén, Mia*: Kuntotarkastetun asuinkiinteistön laatuvirhe – voidaanko virhesäännösten tulkinnalla pienentää epäonnistuneiden kauppajen ongelmaa? Teoksessa Oikeustiede Jurisprudentia XLII. S. 239–277. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 2011.

*Häyhä, Juha*: Muoto ja edellytykset kiinteän omaisuuden kaupassa. Teoksessa Juhlajulkaisu Juhani Wirilander 1935 – 30/11 – 2005. Toim. Jarno Tepora, Mikko Tulokas ja Pekka Vihervuori. Suomalainen lakimiesyhdistys. Helsinki 2005.

*Jokela, Marjut; Kartio, Leena; Ojanen, Ilmari*: Maakaari. 5., uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2010.

*Kartio, Leena*: Esineoikeuden perusteet. 2., uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2001.

*Kasso, Matti*: Asunto- ja kiinteistökauppa. 4., uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2005.

*Kasso, Matti*: Asunto- ja kiinteistö-osakkeen kauppa ja omistaminen. Talentum Media Oy. Helsinki 2010.

*Keskitalo, Petri*: Uuden asunnon kauppa. 2., uudistettu painos. Edita Publishing Oy. Helsinki 2009.

*Keskitalo, Petri*: Käytetyn asunnon kauppa. Edita Publishing Oy. Helsinki 2012.

*Koskinen, Tiina*: Kosteus- ja homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana. Talentum Media Oy. Helsinki 2004.

*Koskinen-Tammi, Tiina; Lauriala, Leena:* Asunto- ja kiinteistökauppariidat 2000-luvun hovioikeuskäytännössä. Talentum Media Oy. Helsinki 2010.

*Kyllästinen, Esa:* Kosteusvaurioituneen asuinkiinteistön kauppa. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 1998.

*Kyllästinen, Esa:* Riskinjako maakaareissa – varallisuus- ja prosessioikeudellinen tutkimus myyjän ja ostajan välisestä riskinjaosta asuinkiinteistön kauppaan liittyvissä virhetapauksissa. Edita Publishing Oy. Helsinki 2010.

*Nevala, Tapio:* Asuntokauppalaki. Talentum Media Oy. Helsinki 2005.

*Nevala, Tapio:* Asuntokauppalaki. 2., uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2011.

*Niemi, Matti:* Maakaaren järjestelmä: vuoden 1995 maakaari systematisoituna. Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. Lainhuudatus. Erityisen oikeuden kirjaaminen. Panttioikeus. Osa I, Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. WSOY Lakitieto. Helsinki 2002.

*Palo, Marianne; Linnainmaa, Leena:* Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Kiinteistöalan Kustannus Oy. Helsinki 2002.

*Palo, Marianne, Linnainmaa, Leena; Alppi-Takkinen, Kirsi:* Asuntokauppalain kommentaari ja ratkaisukäytäntö. Kiinteistöalan Kustannus Oy. Helsinki 2006.

*Routamo, Eero; Ramberg, Jan:* Kauppalain kommentaari. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 1997.

*Saarnilehto, Ari:* Sopimusoikeuden perusteet. 7., uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2009.

*Simonen, Irja:* Asuntokauppariidat – Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuja asunto-kauppariitoihin 1/1998-6/2000. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 2000.

*Taxell, Lars:* Avtall och rättskydd. 1., painos. Åbo Akademi. Åbo 1972.

*Tepora, Jarno; Kartio, Leena; Koulu, Risto; Wirilander, Juhani:* Kiinteistön käyttö ja luovutus. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 2002.

*Tepora, Jarno:* Johdatus esineoikeuteen. Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta. Helsinki 2006.

*Tepora, Jarno:* Johdatus esineoikeuden perusteisiin. Helsingin yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta. Helsinki 2008.

*Tepora, Jarno; Kartio, Leena; Koulu, Risto; Lindfors, Heidi:* Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6., uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2010.

*Wilhelmsson, Thomas; Sevón, Leif; Koskelo, Pauline:* Kauppalain pääkohdat. 5., uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2006.

## **Virallislähteet**

Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi 14/1994 vp. (HE 14/1994 vp).

Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi 120/1994 vp. (HE 120/1994 vp).

Hallituksen esitys Eduskunnalle uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädännöksi 24/2009. (HE 24/2009 vp).

## **Oikeustapaukset**

### **Korkein oikeus**

1938 I 50

1982 II 78

1986 II 90

1990:166

1996:83

2007:48

2009:31

2009:39

### **Hovioikeus**

Vaasan hovioikeus 27.11.2003 S 02/283

Rovaniemen hovioikeus 15.5.2006 S 05/846

Vaasan hovioikeus 6.9.2006 S 05/1464

Helsingin hovioikeus 30.3.2007 S 04/1102

Turun hovioikeus 30.4.2007 S 06/661

Rovaniemen hovioikeus 27.6.2008 S 07/724

### **Kuluttajavalituslautakunta / Kuluttajariitalautakunta**

KVL (98/81/827)

KVL (97/81/903)

KVL (97/81/977)

KVL (97/81/1205)

KVL (97/81/2584)

KVL (98/81/160)  
KVL (99/82/1023)  
KVL (98/82/2006)  
KVL (99/82/2726)  
KRL (2620/82/2010)

## **Lyhenteet**

AsKL	Asuntokauppalaki 23.9.1994/843
HE	Hallituksen esitys
HO	Hovioikeus
JB	Jordabalk 1970:994
KKO	Korkein oikeus
KL	Kauppalaki 27.3.1987/355
KRL	Kuluttajariitalautakunta
KVL	Kuluttajavalituslautakunta
MK	Maakaari

# 1. Johdanto

## 1.1 Lähtökohdat

Asunnon osto on yksityishenkilön keskimäärin suurin elämänsä aikana tekemä sijoitus. Kiinteistökaupan osapuolilla on kuitenkin usein hyvin vähän tietoa kiinteistön kauppaa koskevasta lainsäädännöstä saati normaaliin laatuvirheeseen, salaiseen virheeseen ja kaupan purun edellyttämään olennaiseen virheeseen vetoamisen edellytyksistä ja kyseisten virhestandardien eroista. Myös oikeuskäytännössä eri virhekynnyksiä sovelletaan toisinaan ristiin. Esimerkiksi tarkoitettaessa normaalin laatuvirheen edellyttämää virheen vaikutuksellisuutta, saatetaan tuomiolauselmassa käyttää ilmaisua ”virheen ollessa niin merkittävä”, joka viittaa taas salaisen virheen edellyttämään merkittävyyskynnykseen. Merkittävyyskynnyksen ylittyminen taas vaatii suurempaa poikkeamaa kaupan kohteessa kuin pelkkä virheen vaikutuksellisuus.

Tutkimusmenetelmäni on lainopillinen eli oikeusdogmaattinen. Tutkielman tavoitteena on selventää eri laatuvirhestandardien ulottuvuutta ja näin myös MK:n laatuvirhesäännösten sisältöä. Selvitän, asuinmukavuuden merkitystä korostaen, mitkä tekijät vaikuttavat eri laatuvirhekynnysten ylittymiseen keskittyen erityisesti tarkastelemaan asuin-kiinteistön kaupan purkua ja sen vaatimaa olennaista virhettä laatuvirheen kantilta. Laatuvirheellä tarkoitan kiinteistökaupan kohteen fyysisissä ominaisuuksissa olevaa virhettä. Kiinteistön kaupassa se voi ilmetä niin rakennuksissa kuin maarakenteissakin. Laatuvirheestä säännellään MK 2:17:ssä ja AsKL 6:11:ssä. Usein laatuvirheet ilmenevät erilaisina kosteus- ja homevaurioina. Näin ollen myös suurin osa tutkielmassa käsitellyistä tapauksista koskevat niitä. Keskityn asuin-kiinteistön kauppaan, josta säännellään MK:ssa. Tulkinta-apuna tilanteissa, joista MK ei sääntele tyhjentävästi, olen käyttänyt AsKL:n uuden ja käytetyn asunnon virhettä koskevia pykäläiä sekä niihin liittyviä hallituksen esityksen perusteluja. Tämä on perusteltua, sillä MK ja AsKL sisältävät molemmat asuinkäyttöön tarkoitettujen kohteen myyntiin liittyviä säännöksiä ja MK:n kiinteistön kauppaa koskevat säännökset soveltuvat niin uuden kuin käytetyn kiinteistön kauppaa.

Keskeisessä asemassa tutkielmassani ovat purkamisen edellytykset, varsinkin niiden seikkojen selvittäminen, jotka yleensä johtavat olennaisuuskynnyksen ylittymiseen. MK 2:17.2 mukaan ostajalla on olennaisen virheen perusteella oikeus purkaa jo tehty kiinteistönkauppa. AsKL 6:16.3 mukaan ostajalla on oikeus purkaa kauppa, jos virheestä



aiheutuu hänelle olennaista haittaa eikä muuta seuraamusta voida pitää kohtuullisena. Tutkielmassa kiinnitän huomiota siihen, kuinka olennaisuusrajan määrittäminen on käytännössä hankalaa ja arviointi on aina yksittäistapauksen kokonaisharkintaa. MK:ssa ja AsKL:ssa ei mainita kriteereitä, joita tulee ottaa huomioon olennaisuusarvioinnissa vaan näitä kriteerejä on etsittävä lakien esitöistä, oikeustapauksista sekä oikeuskirjallisuudesta. Näissä lähteissä termejä vaikutuksellinen, merkittävä ja olennainen käytetään monesti ristiin. Esimerkiksi virheen merkittävydestä puhutaan usein, vaikka kyseessä on normaali laatuvirhe eikä merkittävää puutetta kaupan kohteessa edellyttävä salainen virhe. Tutkielmassa selostetuissa oikeustapauksissa on myös kyseisenlaisia epäselvyyksiä, mutta siitä asiayhteydestä, jossa tapausta on käsitelty, selviää mitä oikeustapauksessa käytetyllä termillä tarkoitetaan tutkielmassa.

Oikeuskäytännössä on hyvin harvoin päädytty kaupan purkuun, mikä osaltaan kertoo purun harvinaisluonteesta kiinteistönkauppariitojen seurauksena. Usein virheen olennaisuutta mitataan sillä, mikä on virheen korjauskustannusten suhde maksettuihin kauppahintoihin. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty väitteitä siitä, että virhettä voidaan pitää olennaisena, jos korjauskustannukset ovat noin 40 prosenttia<sup>1</sup>, yksi kolmasosa<sup>2</sup> tai useita kymmeniä prosentteja<sup>3</sup> kauppahinnasta. Tämä osaltaan kuvaa kaupan yksilöllisyyden merkitystä purun kannalta. Tutkielman tavoitteena on näin ollen myös tähdentää olennaisuusarvioinnin kannalta keskeisiä seikkoja sekä kiinnittää huomiota siihen, ettei olennaisuusarvioinnissa tulisi keskittyä vain korjauskustannusten määrään vaan siihen merkitykseen, joka virheellä tosiasiasiallisesti on ostajalle.

Avaan lyhyesti kiinteistön ja asunto-osakkeen kaupan virhetyyppejä ja keskityn myöhemmin laatuvirheen tarkasteluun. Maakaarissa virhetyypit jaetaan laatuvirheisiin (MK 2:17), vallintavirheisiin (MK 2:18) sekä oikeudellisiin virheisiin (MK 2:19). Vallintavirheestä on kyse silloin, kun myyjä on antanut väärän tai harhaanjohtavan tiedon koskien kaupan kohdetta. Oikeudellinen virhe on kyseessä silloin, kun ostaja voi menettää kiinteistön sen oikealle omistajalle tai kauppa julistetaan tehottomaksi kolmannen kannalta. Laatuvirhe on kyseessä silloin, kun kiinteistö ei vastaa ominaisuuksiltaan sitä, mitä on sovittu.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Palo – Linnainmaa 2002, s. 290.

<sup>2</sup> Hoffrén 2006, s. 10.

<sup>3</sup> Koskinen 2004, s. 217.

<sup>4</sup> Kasso 2005, s. 666, 669. Tarkemmin kiinteistön kaupan muistavirheperusteista esim. Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s.150–168.

AsKL jäsentää kaupan virheet hieman maakaaresta poiketen. Erot löytyvät lähinnä virheperusteiden luokittelusta. Vaikka laatuvirheen ja oikeudellisen virheen osalta MK ja AsKL ovatkin hyvin samansuuntaiset, näkyvät sääntelykohteiden erot siinä, että MK:ssa säännellään vallintavirheestä ja AsKL:ssa taloudellisesta virheestä. Vallintavirheen alaan luetaan tilanteet, joissa ostaja ei voi ennen kaupantekoa tehdyn viranomaispäätöksen vuoksi käyttää kiinteistöä sellaiseen tarkoitukseen, kuin hän kaupaa tehdessään saattoi perustellusti edellyttää.<sup>5</sup> Taloudellinen virhe taas on virheellinen tieto tai laiminlyönti yhtiövastiketta, lainaosuutta tai asunto-osakeyhtiön tilannetta koskevissa tiedoissa ja jos kohteen omistamiseen tai käyttämiseen liittyvät velvoitteet tai vastuut ovat olennaisesti suuremmat kuin ostajalla on ollut perustellusti aihetta olettaa.

Näiden säännösten ero selittyy sillä, että kiinteistö katsotaan kiinteäksi ja asunto-osake irtaimeksi esineeksi. Tämä eroon taas vaikuttaa niiden tosiasiallinen siirrettävyys: maapohjalla on suuri merkitys yhteiskunnalliselle toiminnalle ja asumiselle. Tämä merkitys edellyttää siihen kohdistuvien oikeuksien mahdollisimman suurta luotettavuutta. Tätä pyrkimystä toteutetaan kirjaamalla sivullisiin vaikuttavat oikeudet lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Se luo julkisuutta hallintaa tehokkaammin etenkin kiinteistöjen kohdalla toisin kuin asunto-osakkeiden kohdalla, jolloin niiden tosiasiallinen hallinta on siirrettävissä.<sup>6</sup> Näin ollen asunto-osakkeen virhesääntelyssä korostuu enemmän yhtiövastiketta ja asunto-osakeyhtiön vastuut, jotka eivät taas koske kiinteistöä. Asuntokauppalaissa uuden ja käytetyn asunnon virhesääntelyt eroavat hivenen toisistaan. Asuntokaupan virheet niin uuden kuin käytetyn asunnon osalta jakautuvat laatuvirheeseen (AsKL 6:11, 4:14), taloudelliseen virheeseen (AsKL 6:20, 4:27) sekä oikeudelliseen virheeseen (AsKL 6:21, 4:28). Asuntokaupan taloudellinen virhe on kyseessä, kun tiedonanto on laiminlyöty tai kun on annettu virheellistä tietoa koskien yhtiövastiketta, lainaosuutta tai asunto-osakeyhtiön tilaa. Oikeudellinen virhe taas koskee sivullisen oikeutta osakkeeseen tai omistusoikeuden ollessa riidanalainen, omistajan oikeutta kaupan kohteeseen.<sup>7</sup>

## 1.2 Rakenne ja aiheen rajaus

Tutkielmassani keskityn tarkastelemaan kahden yksityisen henkilön välistä kiinteistönkauppaa. Ostajalla tarkoitan henkilöä, joka hankkii kiinteistön asunnoksi tai vapaa-ajanasunnoksi itseään tai perheenjäseniään varten. Myyjällä taas tarkoitan henkilöä,

---

<sup>5</sup> Palo – Linnainmaa 2002, s. 240.

<sup>6</sup> Tepora 2006, s. 35, 37.

<sup>7</sup> Kasso 2005, s. 631–633. Tarkemmin asuntokaupan muista virheperusteista esimerkiksi Nevala 2011 s. 269–274.

joka myy kiinteistön, jota hän tai hänen perheenjäsenensä on käyttänyt asuntonaan tai vapaa-ajanasuntonaan. Tutkielmani ulkopuolelle jäävät muutamaa mainintaa lukuun ottamatta kiinteistönvälittäjän sekä asunto-osakeyhtiön vastuut kaupan virheestä sekä kuluttajakäytöt.

Vaikka yksityisten välisessä kiinteistön kaupassa sovelletaankin lähtökohtaisesti MK:ta, kuljetan tutkielmassani mukana myös AsKL:n säännöksiä. Keskityn tutkielman aiheen vuoksi enemmän käytetyn asunnon kauppaa koskevaan sääntelyyn ja oikeuskäytäntöön, sillä asuntokaupassa esiintyvät häiriötilanteet ovat määrältään suurimmat käytetyn asunnon kaupassa ja purku tulee lisäksi hyvin harvoin kyseeseen uuden asunnon kaupassa.<sup>8</sup> Hallituksen esitys MK:ksi on laadittu niin, että virhe- tai viivästystilanteissa ostajan asema on mahdollisimman samankaltainen siitä riippumatta, kumpaa lakia sovelletaan.<sup>9</sup> Tämä on toteutettu sääntelemällä kaupan kohteiden virheistä samansuuntaisesti. Esimerkiksi MK:n ja AsKL:n säännökset sopimusrikkomuksista ja niiden seuraamuksista eivät merkittävästi eroa toisistaan ja sopimusrikkomuksiin vedotaankin eniten kiinteistön tai asunto-osakkeen kauppaa koskevissa riidoissa.

MK:ssa ja AsKL:ssa on osittain samantyyppisiä säännöksiä. Tutkimuksessani käytän AsKL:n säännöksiä siltä osin kuin MK ei sääntele tietystä tilanteesta tyhjentävästi ja etenkin asunto-osakkeen kauppaa koskevista tapauksista on löydettävissä virhetilanteiden arvioinnin kannalta sopivia seikkoja, joita MK ei mainitse. Esimerkiksi MK:ssa ei ole erityistä säännöstä siitä, onko kaupan kohteessa virhe, jos se on terveydelle vaarallinen, mutta tällainen säännös löytyy AsKL:n uuden asunnon virhettä koskevasta sääntelystä. Terveyshaitalla on kuitenkin suuri vaikutus asuinmukavuuteen ja tutkielmassa olen käyttänyt kyseistä pykälää koskevissa esitöissä ja oikeustapauksissa mainittuja seikkoja apuna myös MK:n laatuvirheen arvioinnissa.

Koska kiinteistön kauppa on sen määrämuotoisuudesta huolimatta yksityisoikeudellinen sopimus, on tutkielmassa otettu huomioon myös sopimusoikeudellisia seikkoja ja näkökantoja. Huomioiden asuntokaupoissa liikkuvan rahan määrän sekä kaupan merkityksen yhteiskunnallisella ja yksilötasolla, asuntokauppaa voidaan pitää sekä yhteiskunnallisesti että taloudellisesti merkittävänä sopimustyyppinä.<sup>10</sup> Ennen AsKL:n säätämistä asunto-

---

<sup>8</sup> Keskitalo 2012, s. 2.

<sup>9</sup> HE 120/1994 vp, s. 21.

<sup>10</sup> Keskitalo 2012, s. 2-3.

osakkeiden kauppaan sovellettiin KL:a, joka koskee irtaimen kauppaa. Tutkielmassa on haettu tulkinta-apua myös KL:n puolelta lähinnä käsiteltäessä kaupan kohteen virheellisyyttä, purkamisen olennaisuutta ja osapuolten välistä sopimusta.

Tutkielmani alussa pohdin, voidaanko MK:n ja AsKL:n säännöksiä ja säännösten tulkintaa koskevaa oikeuskäytäntöä käyttää toistensa tulkinnassa. Seuraavaksi havainnollistan oikeuskirjallisuudessa usein käytettyä ajattelutapaa virheen olemassaolon arvioinnissa käytettyjen seikkojen jaottelusta objektiiviseen ja subjektiiviseen standardiin sekä keskityn kuvaamaan laatuvirheperusteita, jotka ovat sopimuksenvastaisuus, tietovirhe sekä salainen virhe. Sopimuksenvastaisuus on kyseessä silloin, kun kiinteistö ei ole ominaisuuksiltaan sellainen kuin on sovittu. Tietovirheet koskevat joko sitä, että myyjä on antanut kaupan kohteesta virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon, tai sitten myyjä on laiminlyönyt tiedon annon tai ostajan virheellisen käsityksen oikaisun.<sup>11</sup> Kiinteistössä on salainen virhe, jos se poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioiden perustellusti edellyttää. Salaiseen virheeseen liittyy myös se, etteivät ostaja ja myyjä ole olleet, eikä heidän ole pitänytkään olla, tietoisia kaupan kohteen virheellisyydestä.

Tämän jälkeen tarkastelen virheen toleranssikynnystä ja virheen erilaisia laatustandardeja, joita ovat vaikutuksellinen virhe, salaisen virheen edellyttämä merkittävä virhe sekä kaupan purkamisen vaatima olennainen virhe. Laatustandardeihin liittyen arvioin, mihin seikkoihin on oikeuskäytännössä ja oikeuskirjallisuudessa kiinnitetty huomiota arvioitaessa kaupan kohteen virheellisyyttä. Näitä ovat kaupan kohteen ikä ja kunto, kauppahinta ja tehdyt korjauskustannukset sekä kohtuullisen asumistason yleiset vaatimukset. Kohtuullisen asumistason yleisiin vaatimuksiin liittyy olennaisesti virheestä mahdollisesti aiheutunut terveyshaitta, jonka merkitykseen virhearvioinnissa kiinnitän myös huomiota. Lopuksi avaan kiinteistökaupan purkua, sen vaikutuksia sekä edellytyksiä ostajan ja myyjän kannalta.

### **1.3 Lähteistä**

Koska kaupan purkuun päätyneitä KKO:n tapauksia on hyvin niukasti, olen tutkielmasani keskittänyt hovioikeuksien ja kuluttajariitalautakunnan, myöh. KRL (ent. Kuluttajavalituslautakunta, myöh. KVL) antamiin ratkaisuihin. Osa käsittelemistäni oikeustapauksista on ajalta ennen maakaaren uudistusta. Uusi MK tuli voimaan 1.1.1997. Van-

---

<sup>11</sup> Sopimuksenvastaisuuden ja tietovirheen eroista tarkemmin jakson 3.3.3 lopussa.

hassa MK:ssa vuodelta 1734 kaupan sopijapuolten oikeuksista ei säännelty lainkaan, jolloin tuomioistuimen ennakkopäätöksillä ja niistä kehittyneillä normeilla on ollut suuri rooli ratkaistessa esimerkiksi kaupan kohteen virheitä ja niiden seuraamuksia koskevia kysymyksiä. Tämän tutkielman kohteena olevissa MK:n säännöksissä ei ole paljonkaan poikettu ennen MK:n voimaantuloa voimassa olleesta oikeudesta ja niiden sisältämät periaatteet ovat nykyäänkin relevantteja. Tämän vuoksi tutkielmassa on mukana oikeustapauksia, joihin ei ole sovellettu vuonna 1997 voimaantullutta MK:ta.

Kuluttajariitalautakunnan päätökset eivät ole täytäntöönpanokelpoisia, eikä niillä ole tuomion oikeusvaikutuksia. Kuitenkin sen antamien päätösten noudattamisaste on ollut hyvä, sillä tuomioistuinratkaisut ovat olleet pääosin yhteneväisiä kuluttajariitalautakunnan antamien ratkaisujen kanssa, mikä antaa niille luotettavuutta oikeuslähteenä.<sup>12</sup> Samoin ratkaisujen tosiasiallista merkitystä korostaa se, että kuluttajariitalautakunta käsittelee suuren määrän asuntokauppaa koskevia valituksia ja se on omaksunut linjauksia tietyn tyyppisten ongelmien tulkinnessa. Sillä on myös enemmän rakentamista ja asuntoja koskevaa erityisasiantuntemusta kuin eri oikeusasteissa, joka osaltaan lisää sen antamien ratkaisujen merkitystä oikeuslähteenä.<sup>13</sup> Vaikka kuluttajavalituslautakunnan ja kuluttajariitalautakunnan sekä hovioikeuksien ratkaisuilla ei ole samanlaista prejudikaattivaikutusta kuin KKO:n päätöksillä, olen käyttänyt tutkielmassa kyseisten elinten ratkaisuja havainnollistamismielessä. Tutkimuksessa käytetyt vanhemmat KVL:n ja hovioikeuksien ratkaisut ovat valikoituneet kirjallisuuden kautta ja olen muodostanut tapausreferaatit alkuperäisten ratkaisujen pohjalta. KKO:n ratkaisut olen etsinyt Finlex- ja Edilex-tietokannoista sekä uudemmat KRL:n ratkaisut kuluttajariitalautakunnan Internet-sivuilta.

---

<sup>12</sup> Keskitalo 2012, s. 162.

<sup>13</sup> Koskinen 2004, s. 24–25.

## 2. Maakaaren ja asuntokauppalain keskinäinen tulkinta

MK:n esitöiden mukaan asunnon ostajan asemaan ei saa vaikuttaa se, onko ostettava asunto luonteeltaan irtainta vai kiinteää omaisuutta.<sup>14</sup> MK:n säätämällä haluttiin muun ohella saada asuinkiinteistön kauppa säännellyksi muiden asuntojen kauppaa vastaavaksi. Asuntokauppaa koskevia lakeja tulkitaan myös KVL:n ratkaisussa yhdenmukaisesti niin pitkälle kuin mahdollista, oli kyse sitten kiinteistön ja asunto-osakkeen tai uuden ja käytetyn asunnon kaupasta.

KVL:n ratkaisussa dnro 99/82/1023, oli kyse omakotikiinteistön kaupasta. KVL totesi ratkaisun perusteluissa, että AsKL:n periaatetta olosuhteisiin nähden kohtuullisen hinnanalennuksen arvioinnista voidaan soveltaa myös, kun kysymys on MK:ssa tarkoitusta hinnanalennuksesta omakotikiinteistön kaupassa.

Muun muassa lakien virhesäännöksiä tulkitaan yhdenmukaisesti vaikka säännösten sanamuodot poikkeaisivat toisistaan. Muuten jouduttaisiinkin outoihin ratkaisuihin tilanteissa, joissa kaupan kohteena on omakotitalo. Kyseessä voi olla kiinteistö, jolloin sovelletaan maakaaren säännöksiä. Jos omakotitalo on asunto-osakeyhtiömuotoinen, säännökset ovat AsKL:ssa. KVL on todennut esimerkiksi ratkaisussaan dnro 97/81/2584, että asuntokauppaan voidaan soveltaa kiinteistökauppaa koskevia säännöksiä. Tapauksessa oli kyse miljoonan markan hintaan myydyistä käytetyn omakotitalon hallintaan oikeuttavista osakkeista.

Kun toinen kyseisistä laeista vaikennee jostakin seikasta tai toisen lain sanamuoto on yksiselitteinen, on lautakunta soveltanut muuta kuin tapaukseen varsinaisesti soveltuvaa lakia. Kantaa on perusteltu sillä, että MK on säädetty myöhemmin kuin AsKL ja sen perustelut ovat joiltain osin AsKL:a yksityiskohtaisemmat sekä sillä, että kummassakin on kyse asunnon kaupasta, eikä ole perusteltua syytä siihen, että vain asumismuodon erilaisuus ja erilainen säätely johtavat olennaisesti erilaisiin lopputuloksiin. Tästä ilmenee tietynlainen sopimusryhmäajattelu, jossa huomiota on kiinnitetty siihen, että sopimusten reaalisisältö on samanlainen.<sup>15</sup> Lainsäätäjän ratkaisu jättää tietyt sopimustyyppit soveltamisalan ulkopuolelle on valinta, jota tulee kunnioittaa. Se ei silti useinkaan estä analogiatyyppistä soveltamista. Lakia säädettyäessä ei yleensä eksplisiittisesti todeta, että sen mukaisia ratkaisuja ei haluta omaksuttavaksi muissa sopimustyypeissä.<sup>16</sup> AsKL:n

---

<sup>14</sup> HE 120/1994 vp, s.21

<sup>15</sup> Koskinen 2004, s. 27–28.

<sup>16</sup> Hemmo 2003a, s. 573.

esitöissä on nimenomaisesti mainittu, että vaikka erilaisen asunto-omaisuuden kauppaa koskevat säännökset ovatkin eri laeissa, on asiallisesti pyrittävä siihen, että säännösten kesken ei synny aiheettomia eroja.<sup>17</sup> Tältä kannalta tarkasteltuna, KRL:n ratkaisukäytäntö tukee kyseistä pyrkimystä.

Niin MK:lla kuin AsKL:kin on omat tarkasti rajatut soveltamisalansa, jolloin niitä ei voida soveltaa limittäin. Pohdittaessa esimerkiksi AsKL:ssa omaksuttujen ratkaisujen soveltamista MK:n soveltamisalaan kuuluvaan tapaukseen tärkeä kysymys on se, mihin soveltamisalan rajoittaminen perustuu.<sup>18</sup> Näkisin, että MK:n ja AsKL:n välillä tehty jako johtuu sääntelykohteiden ominaisluonteista. Asunto-osake on irtainta omaisuutta, kun taas kiinteistön omistusoikeus on kiinteää omaisuutta. Kiinteää omaisuutta koskeva erityyssääntely perustuu maapohjan tärkeään merkitykseen.<sup>19</sup> Kiinteistön kauppaa leimaa myös kaupan kohteen yksilöllisyys. Samoin kiinteistöjen kaupassa ei irtaimen kaupasta poiketen ole muodostunut vakiintunutta sopimuskäytäntöä, johon riitatilanteissa olisi helppo nojautua.<sup>20</sup>

Annetaanko merkitystä siis yhtenäiselle soveltamiskäytännölle ja kaupanteon tarkoitukseen vai pidetäänkö tiukasti lait, niiden esityöt ja soveltamiskäytännöt erillään? Katson, että lait ja niiden soveltamisalat tulee pitää erillään. Kuitenkin kiinteistön ja asunnon kauppaa koskevaa soveltamiskäytäntöä voidaan käyttää niin sanotusti ristiin tulkinta-apuna tilanteissa, joihin ei saada täyttä selvyyttä pykälistä. Samoin tulee suhtautua MK:n ja AsKL:n esitöissä mainittuihin seikkoihin, joihin voidaan kiinnittää huomiota kaupan kohteen virheellisyyttä arvioitaessa, sillä samoilla asioilla merkitystä sekä asunto-osakkeen että asuinkiinteistön kaupassa. Näitä ovat esimerkiksi tehdyt korjaukset, asumiskelpoisuus, hinta ja ikä sekä pinta-ala. Varsinkin, kun kyseessä on rajanveto virheen vaikutuksellisuuden, merkittävyyden ja olennaisuuden kesken, voidaan esimerkiksi kiinteistön kauppaa koskevassa tapauksessa asuntokaupan soveltamiskäytännössä huomioituja seikkoja käyttää tulkinta-apuna. Tällaisia seikkoja ovat esimerkiksi milloin virhe on tarpeeksi olennainen, jotta sen perusteella voidaan purkaa jo syntynyt kauppa, milloin kaupan kohde ei ole asumiskelpoinen ja miten myyjän suorittamat korjaukset vaikuttavat hänen tiedonantovelvollisuutensa määräytymiseen.

---

<sup>17</sup> HE 14/1994 vp, s. 38.

<sup>18</sup> Hemmo 2003a, s. 573.

<sup>19</sup> Tepora 2008, s. 54.

<sup>20</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 21.

Lakien yhdenmukaisesta tulkinnasta on hyötyä asuinmukavuuden arvioinnin kannalta. Oli kyse sitten asuinkiinteistöstä tai asunto-osakkeesta, samanlaiset seikat vaikuttavat asuinmukavuuteen: sähkö, vesijohtoliitäntä, toimiva lämmitysjärjestelmä sekä terve sisäilma. Esimerkiksi asunto-osaketta koskevassa tapaukskäytännössä saatetaan lukea kohtuulliseen asumistasoon ja sitä kautta asuinmukavuuteen jokin sellainen seikka, josta ei ole varsinaista mainintaa MK:ta koskevassa käytännössä. Jos kyseisellä seikalla olisi merkitystä asuinmukavuudelle myös asuinkiinteistössä, näin ollen asunto-osakkeen kauppaa koskevassa tapauksessa mainittua seikka voitaisiin katsoa koskevan myös asuinkiinteistön kauppaa.



### 3. Laatuvirhe kiinteistön kaupassa

#### 3.1 Objektiivinen ja subjektiivinen standardi laatuvirheen arvioinnissa

Kaupan kohteiden yksilöllisyydestä huolimatta kiinteistöä tai sen asuinrakennusta joudutaan usein vertaamaan normaalitasoon, ns. objektiivisen (abstraktin) standardin mukaan. Jos sopimuksessa ei nimenomaisesti ole sovittu jostain konkreettisesta seikasta, jota ostaja voi kaupan kohteelta odottaa, täytyy sopimuksen tarkastelun sijaan etsiä objektiivisempia tapoja, joilla voidaan määritellä se laatutaso, jota ostajan on oikeus vaatia.<sup>21</sup> Objektiivinen standardi voi vaihdella suuresti riippuen siitä, onko luovutuksen kohteena esimerkiksi metsätila, kesäasunto vai omakotitalo. Objektiivisen standardin asteikko onkin hyvin laaja ja siitä voidaan tehdä huomattavia poikkeuksia ennen kuin voidaan objektiivisesti sanoa standardista poiketun niin paljon, että laatuvirhe on olemassa.<sup>22</sup>

Lähtökohtana normaalitasoa määritettäessä on se, mitä huolellinen ostaja yleensä kaupaa tehdessään voi edellyttää kaupan kohteelta.<sup>23</sup> Tällöin harkinnan lähtökohtana usein pidetään muun muassa kauppahintaa ja sen osoittamaa laatuluokkaa. Kuitenkin virheellisyysarvioinnissa on kysymys kokonaisharkinnasta, joten objektiivisen standardin sijaan seuraavaksi selostettava subjektiivinen standardi on ensisijaisessa asemassa.<sup>24</sup> Samoin on irtaimen esineen kaupassa. Kun arvioidaan, onko tavarassa virhe, ovat lähtökohtana aina yksittäinen sopimus ja siihen liittyvät olosuhteet: konkreettisella virheellisyyden arvioinnilla on siis aina ensisijainen asema. Vain sikäli kuin sopimus ei tarjoa pohjaa konkreettiselle arvioinnille, joudutaan turvautumaan objektiiviseen virheellisyyden arviointiin, jonka perustana ovat kyseisenlaiselle tavaralle yleensä asetettavat vaatimukset. Kuitenkin myös objektiivisessa arvioinnissa on otettava huomioon konkreettinen sopimustilanne.<sup>25</sup>

Kaupan ehdot, sopimusneuvotteluissa esille tulleet seikat, myyjän antamat tiedot ja ostajan suorittama ennakkotarkastus ovat keskeisessä asemassa arvioitaessa kaupan kohteen virheellisyyttä. Osapuolten välinen sopimus laajassa merkityksessä, sisältäen neuvottelut ja tiedoksiannot, eli subjektiivinen (konkreettinen) standardi määrää lähtökoh-

---

<sup>21</sup> *Grauers* 2010, s. 138.

<sup>22</sup> *Kyllästinen* 2010, s. 188.

<sup>23</sup> *Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander* 2002, s. 209.

<sup>24</sup> *Niemi* 2002, s. 315.

<sup>25</sup> *Wilhelmsson – Sevón – Koskelo* 2006, s. 100–101.

taisesti sen laatutason, jota ostajan on oikeus vaatia.<sup>26</sup> Ruotsissa Grauers on perehtynyt konkreettiseen ja abstraktiin standardiin. Hänen mukaansa Ruotsin JB 4:19:n ”Om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet” ilmentää subjektiivista standardia. Jos kaupan kohde eroaa siitä mitä on sovittu, puhutaan subjektiivisesta standardista. Arvioitaessa sitä, mitä katsotaan sovittun, tulee ottaa varsinaisen sopimuksen lisäksi huomioon erilaiset ilmoitukset, kirjeenvaihto ja esimerkiksi suullisesti annetut tiedot ostajan ennakkotarkastuksen ja kauppaneuvotteluiden yhteydessä.<sup>27</sup>

Ruotsin oikeuteen liittyy korvausvastuun kytkeminen tietyn ominaisuuden tai yleensä kaupan kohteen virheettömyyden erityiseen vakuutteluun eli takuuseen. Subjektiivisen standardin olennaisena osana ovat Ruotsissa erilaiset takuut ja sitoumukset. Molempiin sisältyy lupaus, joka oikeuttaa vahingonkorvaukseen sekä rajoittaa ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta.<sup>28</sup> Myyjän antama takuu voi olla kirjallinen tai suullinen, se voi koskea niin kohteen fyysisiä kuin oikeudellisia ominaisuuksia, mutta sen täytyy olla yksiselitteinen tieto kaupan kohteesta. Tällainen tieto voi olla esimerkiksi, että salaojat ovat hyvässä kunnossa tai, että rakennuksen pinta-ala on tietyn suuruinen. Tällöin voidaan puhua myyjän tahdonilmaisusta, jonka mukaan hän sitoutuu vastuuseen annetuista tiedoista. Virreharkinta on tässä tapauksessa yksinkertaista: verrataan vain kaupan kohteen todellisia ominaisuuksia niihin, mitä takuu koskee.<sup>29</sup>

Toinen subjektiivista standardia mittaava väline on myyjän antamat sitoumukset kaupan kohteesta. Sitoumuksesta puhutaan, kun myyjä antaa yksityiskohtaisia tietoja kohteesta vakuuttelelatta nimenomaisesti mitään. Annettujen tietojen tulee herättää usko niiden oikeellisuuteen, mutta lisäksi tietojen on annettava ostajalle peruste lähteä siitä, että kaupan kohteella on hyvät ominaisuudet. Tiedon tulee siis tehdä vaikutus ostajaan, mutta rajanveto on tehtävä sitoumuksen ja yleisen kehumisen välillä: annetun tiedon tulee niin yksityiskohtainen, että se todella kertoo jotain kaupan kohteesta. Esimerkiksi, kun ostaja kertoo kiinteistön porakaivosta tulevan veden olevan juomakelpoista, on tällä tiedolla tietty ero siihen, että ostaja kertoisi hänen mielestään veden olevan hyvää.<sup>30</sup> Tieto itsessään ei kuitenkaan riitä korvausvastuun syntymiseen, vaan annetun tiedon tulee myös vaikuttaa kauppaan.<sup>31</sup>

---

<sup>26</sup> Niemi 2002, s. 303–305.

<sup>27</sup> Grauers 2012, s. 144.

<sup>28</sup> Grauers 2010, s. 145.

<sup>29</sup> Grauers 2010, s. 146–147.

<sup>30</sup> Grauers 2012, s. 147–148.

<sup>31</sup> Grauers 2012, s. 151.

Suomessa ankarampaa korvausvastuuta ei voida kytkeä tietyn ominaisuuden tai yleensä kaupan kohteen virheettömyyden erityiseen vakuutteluun eli takuuseen tai sitoumuksiin. Vaikka asian on lähinnä muiden Pohjoismaiden vaikutuksesta katsottu näin olevan, voidaan kantaan suhtautua epäillen ja todeta, ettei annettujen tietojen ja takuun erottelulle tehdä selkeää eroa virhevastuun osalta.<sup>32</sup> Myöskään MK:n virheen seuraamusta koskevat säännökset eivät edellytä myyjän ilmoitusten ja vakuutusten erottelua toisistaan. Se, ettei erilaisille vakuutteluille ja sitoumuksille anneta erityisasemaa virheiden olemassaolon arvioinnissa selkeyttää toki virheperusteluiden tulkintaa, mutta mielestäni ei vakuutteluja tulisi jättää täysin huomiotta. Jos myyjä on vakuuttanut ostajalle, että asunnon rakenteissa ei ole mitään vikaa, on ostajalla perusteltua aihetta olettaa näin myös olevan, ellei ennakkotarkastuksessa selkeästi käy ilmi muuta. Hän voi tehdä kohteen ennakkotarkastuksen myyjän antamien tietojen mukaan eikä tällöin koe tarpeelliseksi etsiä nimenomaan rakenteista johtuvia vikoja. Tosiasiassa myyjän vakuutteluilla on luultavasti paljonkin merkitystä maallikko-ostajalle, jolloin niihin tulisi kiinnittää huomiota virheen olemassaoloa arvioitaessa. Ankarampaa korvausvastuuta ei tule kytkeä vakuutuksiin ilman nimenomaista lain säännöstä, mutta niitä ei tule myöskään jättää täysin vailla merkitystä.

Subjektiivinen standardi on kiinteistöjen yksilöllisyyden vuoksi merkittävämmässä asemassa kuin objektiivinen standardi. Se voi osoittaa, että on sovittu objektiivisesta standardista kovempia, lievempiä tai muutoin poikkeavia laatuvaatimuksia. Objektiivinen standardi tulee kuitenkin kyseeseen toissijaisesti ja niiltä osin kuin sopimuksen, myyjän ilmoitusten tai kaupan yksilöllisten olosuhteiden perusteella ei voida osoittaa subjektiivista kriteeriä. Objektiivinen standardi voi osoittaa tarkemmat kriteerit lähinnä uusien asuntojen kaupassa, joissa rakentaja on myyjänä.<sup>33</sup> Myyjän suoritus voikin tietyissä tilanteissa olla virheellinen subjektiivisten kriteereiden perusteella, vaikka sitä voitaisiin pitää virheettömänä objektiivisten kriteereiden perusteella.<sup>34</sup> Objektiivinen ja subjektiivinen standardi vaikuttavat usein toisiinsa.<sup>35</sup> Osapuolten sopimia seikkoja voidaan arvioida vain yleistä taustaa vasten, mutta toisaalta keskeiset sopimusehdot vaikuttavat arvioon objektiivisen standardin mukaisesti. Tämän vuoksi käytännössä usein onkin kysymys sekatyypisistä arvioinnista.<sup>36</sup>

---

<sup>32</sup> Niemi 2002, s. 251.

<sup>33</sup> Niemi 2002, s. 209.

<sup>34</sup> Kyllästinen 2010, s. 188.

<sup>35</sup> Grauers 2012, s. 138.

<sup>36</sup> Kyllästinen 2010, s. 189.

Vaikka Grauersin esitys virheestä perustuu konkreettisten ja abstraktisten virheiden väliselle erottelulle ja hän systematisoi koko virheopin tällä perusteella, ei Suomessa Grauersin tekemää jaottelua ole pidetty tarpeellisenä. MK:n virhesäännöksiä selviteltäessä kyseinen jaottelu on operatiiviselta kannalta katsottuna tarpeeton arvioitaessa tapauskohtaisesti, onko kohteen virhe olemassa vai ei, koska tällöin on kyse konkreettisestä tilanteesta.<sup>37</sup> Se, miten myyjä on täyttänyt tiedonantovelvollisuutensa, vaikuttaa osaltaan siihen, mitä kaupan kohteesta on katsottava sovituksi ja millaista suoritusta ostaja siten voi perustellusti vaatia. Osapuolten välistä käyttäytymistä arvioidaan aina suhteessa normin tunnusmerkistöön ja punnitaan, millainen sopimus ja missä laajuudessa osapuolten välille on syntynyt. Virhearvioinnin pohjana on aina lopulta ostajan ja myyjän välinen sopimus, olipa kiinteistön ominaisuuksista erityisesti sovittu taikka ei.<sup>38</sup> Näin juridisesti relevantti pohdinta palautuu lopulta normin tunnusmerkistön ja osapuolten välisen toiminnan muodostaman tosiseikaston väliseksi vuoropuheluksi, eikä objektiivisen ja subjektiivisen virheen käsitepariin.<sup>39</sup> Vaikka kyseinen jaottelu ei olekaan käytännössä kovin relevantti, on se kuitenkin käyttökelpoinen kuvattaessa erilaisia seikkoja, joita virheen arvioinnissa on mahdollista ottaa huomioon.

### 3.2 Sopimus

Kiinteistökauppa on yksityisoikeudellinen sopimus. Siksi lähtökohtana on sopimusvapaus, jota vain tietyissä suhteissa rajoitetaan. Rajoituksiin ovat johtaneet julkisen edun vaatimukset, kolmannen suojaaminen sekä heikomman osapuolen aseman turvaaminen. Julkinen etu ja kolmannen suoja turvataan sopimusta koskevilla pakottavilla muotosäännöksillä. Heikompaa osapuolta suojataan muun muassa sääntelemällä kuluttajakaupoista sekä myyjän vastuunrajoituslausekkeista.<sup>40</sup> MK:n perusteluiden mukaan sopimuksella tarkoitetaan sekä kaupanvahvistajan vahvistamaa kauppakirjaa että sitä täydentäviä muita sopimuksia.<sup>41</sup>

Sopimuksenvastaisuuden virhekriteerinä pidetään sitä, mitä voidaan katsoa sovitun nimenomaisesti tai hiljaisesti. Sopimus on hiljainen, jos tosiasiallisesti menetellään määrättyllä tavalla ilman, että tahto tulla sidotuksi oikeustoimeen nimenomaisesti ilmaistaan. Tahdonilmaisu päätellään henkilön käyttäytymisestä.<sup>42</sup> Kysymys saattaa olla esimerkik-

---

<sup>37</sup> *Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander* 2002, s. 209.

<sup>38</sup> *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 138.

<sup>39</sup> *Keskitalo* 2012, s. 176.

<sup>40</sup> *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 20.

<sup>41</sup> *HE 120/1994 vp*, s. 45

<sup>42</sup> *Saarnilehto* 2009, s. 16–17.

si yksipuolisesta hiljaisesta toimesta, jolloin osapuoli hiljaisesti luopuu jostakin oikeudestaan. Hiljainen sopiminen voi kohdistua myös sellaisiin oikeuksiin, joiden olemassaolo on ollut riidatonta, mutta joiden sisältöä on hiljattain muutettu. Hiljaisiin sopimuksiin tulee suhtautua pidättyvästi, jotta ketään ei vahingossa katsota sidotuksi sellaiseen oikeustoimeen, jota hän ei ole ollut valmis hyväksymään. Sitomattomuuslähtökohta voidaan kuitenkin murtaa, jos osapuolten tosiasiallinen toiminta puoltaa sopimuksen voimassaoloa riittävän vahvasti.<sup>43</sup>

Irtaimen kaupassa taas myyjän velvoitteen ja suorituksen vertailuun perustuva virhemääritelmä perustuu vastaavuusteoriaksi kutsuttuun ajattelutapaan. Nimitys tuo esille sen, miten sopimusvelvoitteiden oikean täyttämisen arvioinnissa on kysymys velvoitteiden ja täyttämistoimien vastaavuuden selvittämisestä. Velvoitteiden määrittämisessä on otettava huomioon moniaineksista materiaalia. Sopimusvelvoitteet voivat perustua pakottavaan lainsäädäntöön, osapuolten keskenään vahvistamiin sopimusmääräyksiin, alan käytäntöön ja markkinointi-informaation kaltaiseen sopimuspuolten väliseen tietovaihtoon. Velvoitteiden määrittäminen edellyttää näin sopimuksen tulkintaa ja täydentämistä. Nykyisessä lainsäädäntötekniikassa annetaan merkitystä muun muassa sopimuksen kohteen yleisille käyttötarkoituksille ja esimerkiksi suorituksen hinnasta seuraaville laatuodotuksille, jotka ovat varsin joustavia arviointikriteerejä.<sup>44</sup>

Yllä selostettu ajattelutapa auttaa myös MK:n virhesäännösten ymmärtämisessä. Kiinteistön virhe ei tarkoita kaupan kohteen viallisuutta tai puutteellisuutta sinänsä. Jos esimerkiksi ostajien tarkoituksena on ollut ostaa laho autiotalo, virhettä ei ole, vaikka talon lattia hajoaa ostajan jalkojen alta. Kaupan kohde vastaa tässä tapauksessa sovittua.<sup>45</sup> Tällöin ei myöskään voida argumentoida sillä, että kohde ei sovellu asumiseen. Kuitenkin juuri siksi, että kauppahinta on virheen arviointikriteerinä hyvinkin joustava, ei sille tule antaa liikaa painoarvoa esimerkiksi eri virhekyynnysten ylittymisen arvioinnissa. Samoin korjauskustannusten prosentuaalinen määrä kauppahinnasta on hyvin joustava kriteeri ja niiden määrä vaihtelee arvioitsijan mukaan. Näin ollen huomio tulee virheen olemassaoloa arvioitaessa kiinnittää siihen, mitä katsotaan sovitun ja mikä on kohteen käyttötarkoitus, jolloin asuinmukavuuteen vaikuttavat seikat korostuvat virhearvioinnissa.

---

<sup>43</sup> Hemmo 2003a, s. 133–134.

<sup>44</sup> Hemmo 2003b, s. 112–113.

<sup>45</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 126.

Yleiset sopimuksen tulkinta- ja täydentämissäännöt koskevat siis myös kiinteistökauppaa. Tulkinnan välittömänä tehtävänä on vahvistaa sopimuksen sisältö ja tulkinnan tavoitteena on saada selville, mitä osapuolet ovat tarkoittaneet. Kiinteistökaupan tulkinnassa lähtökohtana on muotovaatimuksen täyttävä kirjallinen sopimus ja muun huomioonotettavan tulkinta-aineiston on oltava sellaista, joka on ollut kummankin osapuolen havaittavissa. Jos ei ole tiedossa välittömiä havaintoja siitä, mitä sopimusta päätettäessä on lausuttu tai tarkoitettu, joudutaan turvautumaan sopimuksen tulkinnassa välillisiin informaatiolähteisiin.<sup>46</sup> Sopimusasiakirja on vahvin tulkintalähde. Sen lisäksi merkitystä tulkinnassa voidaan antaa muun muassa valmisteluun liittyvällä kirjallisella materiaalilla, osapuolten lausumista saataville tiedoille sekä osapuolten käyttäytymiselle sopimusprosessin eri vaiheissa.

Välillisten informaatiolähteiden merkitys ilmenee myös MK:n perusteluista, joiden mukaan sopimusta tulkitaan yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti ja nimenomaisten kauppaehtojen lisäksi merkitystä voi olla myös muilla seikoilla. Esimerkiksi osapuolten yhteinen tarkoitus voi ilmetä heidän neuvotteluistaan ja muista olosuhteista kauppaa tehtäessä.<sup>47</sup> Osapuolten sopimusneuvotteluiden tulkintavaikutus voidaan periaatteessa rinnastaa lainvalmistelutöiden rooliin laintulkinnassa: sopimusneuvotteluissa käydyt keskustelut ja muu tietojen vaihto voi antaa viitteitä siitä, mitä osapuolet ovat tulkinnanvaraisten sopimuskohtien osalta tarkoittaneet.<sup>48</sup> Sopimuksen ulkopuolelle jääneen aineiston huomioonottamisessa sopimuksen tulkinnassa on kiinnitettävä huomiota siihen, minkä vuoksi jokin asia on jätetty sopimuksen ulkopuolelle. Jos asia on jätetty pois sopimuksesta toisen osapuolen tai kummankin vaatimuksesta, tähän seikkaan ei voida vedota osana sopimusta tulkinnan avulla.<sup>49</sup> Yhteinen tarkoitus on vahva tulkinta-argumentti.

Mikäli tulkinnalla ei voida vahvistaa sopimuksen sisältöä, saattaa kysymykseen tulla sopimuksen täydentäminen. Täydentämisessä lähtökohtana on sopimustyyppi, jonka perusteella sopimussisältö vahvistetaan siltä osin kuin osapuolet eivät ole asiasta sopineet. Täydentäminen tapahtuu nimenomaan lakiperusteisten normien avulla. Tulkinnalla ja täydentämisellä on eroa myös siinä, että tulkinta on tärkeiltä osin tosiasiasuuntautunut niin, että osana sitä pyritään selvittämään, mitä osapuolten välillä on tapahtunut ja miten tätä seikastoa on oikeudellisesti arvioitava. Tulkinnan yhteydessä tulee usein

---

<sup>46</sup> *Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander* 2002, s. 84.

<sup>47</sup> *HE 120/1994 vp*, s. 45

<sup>48</sup> *Hemmo* 2003a, s. 583, 588.

<sup>49</sup> *Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander* 2002, s. 85.

esille näyttökysymyksiä esimerkiksi siitä, mitä osapuolet ovat tarkoittaneet. Täydentämisessä on puolestaan kyse kokonaan normatiivisesta problematiikasta. Tällöin määritellään, millaisin lakiperusteisin normein tilannetta arvioidaan.<sup>50</sup>

Tulkinnan ja täydentämisen välillä ei voida kuitenkaan tehdä tarkkaa rajanvetoa eikä se ole yleensä tarpeenkaan.<sup>51</sup> Esimerkiksi, kun otetaan kantaa kysymykseen, jota ei ole otettu huomioon kauppakirjassa, mutta josta on keskusteltu kauppaneuvotteluissa, liikutaan sopimuksen tulkinnan ja täydentämisen raja-alueella.<sup>52</sup> Sopimuksen täydentämistä koskeva säännös on esimerkiksi MK 2:12:n säännös ostajan oikeudesta saada kiinteistö hallintaansa heti kaupan tekemisen jälkeen, jollei luovutusajankohtaa ole sovittu. Kuten lainkohdasta käy ilmi, on tämä täydentämistä koskeva säännös toissijainen, eli ne tulevat kysymykseen vain, jos osapuolet eivät ole sopineet tai heidän ei ole katsottava sopineen asiasta.

Sopimuksenvastaisuus on mainittu kiinteistön sekä niin uuden kuin käytetynkin asunto-osakkeen virheperusteena. MK 2:17.1:n 1 kohdan mukaan kaupan kohteessa on laatuvirhe, jos kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu. AsKL 6:11.1:n 1 kohdan sekä AsKL 4:14 1 kohdan mukaan asunnossa on virhe, jos se ei vastaa sitä mitä voidaan katsoa sovitun. MK:n säännös on sanamuotonsa perusteella AsKL:a suppeampi, sillä siinä viitataan vain siihen, mitä on sovittu. AsKL:n säännös antaa laajemmin mahdollisuuden tulkinnalle. Tosiasiassa pykälää sovelletaan samalla tavalla ja sopimuksenmukaisuuden arvioinnissa joudutaan usein nimenomaisen kirjallisen maininnan puuttuessa miettimään sitä, mitä voidaan muuten katsoa sovitun.<sup>53</sup> Sopimukseen voidaan ottaa esimerkiksi maininta siitä, että kylpyhuoneessa on ollut vesivahinko, jonka seurauksena kylpyhuoneen rakenteet ovat kastuneet ja edellyttävät korjausta. Tällöin virheellisyyttä arvioidaan vertaamalla sopimukseen kirjattua todelliseen tilanteeseen.

Ostaja voi ennen kaupantekoa arvioida mahdollisten korjauskustannusten vaikutuksen asunnosta maksettavaan kauppahintaan sekä tehdä ostopäätöksen tähän tietoon perustuen. Jos kuitenkin on sovittu hyväkuntoisen asunnon kaupasta, on asunnossa virhe, jos siinä on vaurioita.<sup>54</sup> Vaikka lainkohdat, jotka koskevat sopimuksenvastaisuutta virheperusteena, eivät mainitse vaikutuksellisuutta tai merkityksellisyyttä virheeseen vetoami-

---

<sup>50</sup> Hemmo 2003a, s. 657–659.

<sup>51</sup> Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander 2002, s. 86. Samoin Grauers 2012, s. 33 ”Även om den principiella skillnaden således är fullt klar, är ändå gränsen, där tolkningen slutar och utfyllningen tar vid, inte alltid klar.”

<sup>52</sup> Grauers 2012, s. 34.

<sup>53</sup> Koskinen 2004, s. 57.

<sup>54</sup> Koskinen 2004, s. 63.

sen edellytyksenä, periaatetta, että vähäiseen puutteeseen ei voi vedota virheenä, sovelletaan kuitenkin tähän perusteeseen. Erillisen seikan tai ominaisuuden osoittaminen ehdon muodossa voi tarkoittaa, että osapuolet ovat pitäneet sitä merkityksellisenä tai olennaisena kaupan kannalta, jolloin se helposti merkitsee vähäisyyskynnyksen ylittymistä.<sup>55</sup>

MK:n esitöiden mukaan kiinteistö myydään lähtökohtaisesti siinä kunnossa kuin se on kaupantekohetkellä ja MK 2:21.1:n mukaan kiinteistön virheellisyys määräytyy sen mukaan, millainen kiinteistö oli kauppaa tehtäessä.<sup>56</sup> Oikeuskirjallisuudessa on viitattu kaupantekohetkellä kauppakirjan allekirjoittamishetkeen sekä kauppakirjan vahvistamiseen.<sup>57</sup> MK:n esitöissä todetaan, että kauppakirjan allekirjoittamiseen saakka myyjä voi antamallaan tiedoilla ja selvityksillä vaikuttaa ostajan käsitykseen kaupan kohteesta ja siten määrittää, mitä ostaja voi kiinteistöltä perustellusti vaatia. Kuitenkin MK:n perusteluiden mukaan kiinteistön kauppa on syntynyt vasta, kun kauppa on vahvistettu.<sup>58</sup> Koska vasta kaupanvahvistus vahvistaa omistusoikeuden luovutuksen, katson, että on perusteltua kytkeä virheen määräytymisen ajankohta kaupanvahvistukseen. Virheen määräytymisen ajankohtaa koskeva säännös on tosin sellainen, josta voidaan poiketa sopimalla siitä yksilöidyllä sopimuksella. Sopimalla virheen määräytymisen ajankohdasta toisin kuin MK 2:21 osoittaa, osapuolet voivat merkittävällä tavalla vaikuttaa keskinäiseen riskinjakoon.<sup>59</sup>

Myyjä vastaa kohteessa kaupantekohetkellä olleesta virheestä, vaikka se ilmeni vasta myöhemmin. Jos ostaja kaupanteon jälkeen remontoidessaan asuntoa huomaa vikoja, voi myyjä joutua vastuuseen, jos virheiden peruste on ollut olemassa jo kauppaa tehtäessä ja ostaja on reklamoinut asianmukaisesti. Ruotsin oikeuden mukaan varsinaisen virhevastuun piiriin kuuluvat vain kaupantekohetkellä olevat virheet. Myöhemmin syntyvien laatupuutteellisuuksien katsotaan sen sijaan aiheuttavan normaalin tuottamukseen perustuvan vahingonkorvausvastuun.<sup>60</sup> Salaisten laatuvirheiden osalta Suomen oikeus suojaa ostajaa täten paremmin.<sup>61</sup> Jos kiinteistön hallinta on pidätetty kaupanteon jälkeiseksi ajaksi myyjälle, hänellä on lojaliteettivelvollisuuden mukaisesti velvollisuus huolehtia kaupan kohteesta asianmukaisesti ja hoitaa huolellisesti haltuunsa jäänyttä omai-

---

<sup>55</sup> Niemi 2002, s. 307. Samoin Koskinen-Tammi – Lauriala 2010, s. 2. Toleranssirajasta tarkemmin jaksossa 4.1.

<sup>56</sup> HE 120/1994 vp, s. 56.

<sup>57</sup> Kyllästinen 2010, s. 210 ja Niemi 2002, s. 296.

<sup>58</sup> HE 120/1994 vp, s. 56.

<sup>59</sup> Kyllästinen 2010, s. 213.

<sup>60</sup> Grauers 2010, s. 200.

<sup>61</sup> Niemi 2002, s. 297.



suutta.<sup>62</sup> Jos viat johtuvat ostajan toimista, vaaranvastuun siirtymisen jälkeisestä tapaturmasta tai tavanomaisesta kulumisesta ei kysymyksessä ole virhe.<sup>63</sup>

Kiinteistöllä on aina yksilölliset ominaisuudet, eikä kaikille kiinteistöille voida esittää yhteisiä laatuvaatimuksia. Tällöin keskeinen virheen arviointiperuste on myyjän ja ostajan välinen sopimus, jolla kaupan osapuolet määräävät laatutason, jota ostajan on oikeus vaatia. Asuntokaupassa tähän virheperusteeseen vetoaminen on harvinaista, sillä käytetyn asunnon kaupassa ei usein sovita mitään kaupan kohteen ominaisuuksista.<sup>64</sup> Arvioinnissa on kirjallisten tai suullisten sopimusehtojen lisäksi kiinnitettävä huomiota seikkoihin, joita osapuolten välillä katsotaan edellytetyn, kun otetaan huomioon kauppahinta ja muut kauppaan liittyvät olosuhteet. Tällainen virhe saattaa olla esimerkiksi se, että myyjä ei ole jättänyt asuntoon jotain kaupan kohdetta esiteltäessä asunnossa ollutta tarpeistoiesinettä. Ostajalla on lähtökohtaisesti oikeus sopimuksen mukaiseen suoritukseen, joten virheen olemassaoloon ei vaikuta, että sopimuksesta poikkeava suoritus saattaa olla rahalliselta arvoltaan samanveroinen tai joka kalliimpi kuin sopimuksen mukainen suoritus.<sup>65</sup>

Sopimusta solmittaessa ei välttämättä suullisestikaan sovita mistään erityisestä kunnosta, vaan asunto myydään sellaisena kuin myyjä on sen esitellyt olevan ja sellaisena kuin ostaja on todennut sen olevan asunnossa käydessä ja sen tarkastaessaan. Kun sopimuksessa ei ole mitään konkreettista vertailukohtaa, joudutaan virheen olemassaolon arvioinnissa turvautumaan edellä käsiteltyyn objektiiviseen virhearviointiin. Kriteerinä on tällöin AsKL:sta tuttu ”mitä voidaan katsoa sovitun”. Tällöin huomioon otetaan se, mitä kyseisen tyyppisessä kaupassa kaupan kohteelta yleensä perustellusti voidaan odottaa.<sup>66</sup> Myös irtaimen omaisuuden kaupassa lähtökohta on samansuuntainen. KL:n mukaan virheellisuuden arvioinnin ensisijaisena lähtökohtana on aina itse kauppasopimus. Sen lisäksi muun muassa sopijapuolten välillä muodostunut käytäntö ja alalla vallitseva tapa saattavat täydentää sitä, mitä voidaan katsoa sovitun.<sup>67</sup>

Osapuolet voivat vapaasti sopia kaupan kohteen ominaisuuksista, mutta pelkästään yleisluonteinen maininta siitä, että kohde myydään siinä kunnossa kuin se esittelyhetkellä on, ei rajaa myyjän vastuuta, jos ostajalla ei ole ollut mahdollisuutta havaita vir-

---

<sup>62</sup> Kyllästinen 2010, s. 212.

<sup>63</sup> Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2002, s. 137.

<sup>64</sup> Koskinen-Tammi – Lauriala 2010, s. 1.

<sup>65</sup> Nevala 2005, s. 245–246.

<sup>66</sup> Koskinen 2004, s. 61.

<sup>67</sup> Wilhelmsson – Sevón – Koskelo 2006, s. 102.

hettä asuntoa tarkastaessaan.<sup>68</sup> Kiinteistön tai asunnon kunnosta ei kuitenkaan sovita yleensä erikseen mitään kauppakirjassa. Sopimuksenvastaisuus voi tulla sovellettavaksi virheperusteeksi silloin, kun ostajat ovat erikseen edellyttäneet kaupan kohteelta tiettyjä ominaisuuksia, tiettyä kuntoa. Vaasan hovioikeuden tuomio nro 1188 6.9.2006 S 05/1464 koski mainitun kaltaista tilannetta.

Kyseessä oli vuonna 2001 tehty, vuonna 1972 rakennetun omakotitalokiinteistön kauppa. Rakennuksessa oli ilmennyt kaupanteon jälkeen laajoja kosteus- ja mikrobivaurioita. Kauppaneuvotteluissa ostajat olivat kertoneet, että heidän tarkoituksenaan oli toisen ostajan astman vuoksi ostaa hyvässä kunnossa oleva kiinteistö, jossa ei ole koskaan ollut kosteusvahinkoa. Ostajat olivat pitäneet kyseistä seikkaa edellytyksenä kaupan syntymiselle. Kiinteistö oli myyjien antamien tietojen ja ostajien omien havaintojen perusteella vastannut ostajien odotuksia. Myyjät eivät kertomansa mukaan olleet ymmärtäneet keskusteluja niin, että ostajat olisivat asettaneet kaupan kohteelle ostajan astmasta johtuvia erityisiä laatuvaatimuksia. Hovioikeus totesi, että ostajat olivat pitäneet erittäin merkityksellisenä kaupan kannalta sitä, että kohde oli ostajan sairauden takia kuiva.

Asiassa oli riidatonta, että rakennuksessa oli aiemmin ollut kaksi vesivahinkoa: keittiön ja pesuhuoneen kosteusvahingot ja se, että pesuhuoneessa ja kodinhoituhuoneessa oli ostajien muuttaessa havaitsema kosteusvahinko. Riitaista oli vahingon laajuus. Todistajien kertomusten mukaan vauriot olivat levinneet laajalle ja vahinkoa pitkäaikaisesta rasituksesta johtuvana. Hovioikeus totesi, että kiinteistöllä oli näytetty olleen suhteellisen laaja korjaamaton kosteusvahinko, minkä vuoksi kiinteistö ei jo sen vuoksi ollut ominaisuuksiltaan sellainen kuin oli sovittu. Kiinteistössä oli siten MK 2:17.1:n 1 kohdan mukainen laatuvirhe. Hovioikeus totesi myös, että kiinteistössä oli ollut kaksi aiempaa kosteusvauriota, joista ostajat eivät hovioikeuden mukaan olleet tietoisia ennen kaupan tekoa. Myyjät taas olivat tienneet ainakin keittiön korjatusta kosteusvahingosta. Kiinteistö ei tältäkään osin ollut ominaisuuksiltaan sellainen kuin oli sovittu. Hovioikeus purki kaupan virheiden perusteella.

Jotta sopimuksenvastaisuuteen virheperusteena voitaisiin tällaisessa tilanteessa vedota, tulee kyseisistä seikoista olla keskusteltu kauppaneuvotteluissa siten, että niiden voidaan katsoa tulleen osaksi osapuolten välistä sopimusta.<sup>69</sup> Parhaiten kaupan osapuolet varautuisivat mahdollisiin yllätyksiin ottamalla kaupan kunnosta maininnan kauppakirjaan, sillä sen seikan osoittaminen, että tietyistä seikoista on keskusteltu siten, että ne ovat tulleet osaksi sopimusta, on haastavaa. Tämä aktualisoituu myöhemmin näyttöky-

<sup>68</sup> Koskinen 2004, s. 59. Tarkemmin ”sellaisena kuin se on” -ehdosta kiinteistön kaupassa Niemi 2002, s. 158 ja sopimusoikeudessa Hemmo 2003b, s. 122.

<sup>69</sup> Koskinen-Tammi – Lauriala 2010, s. 7.

symyksenä mahdollisessa oikeudenkäynnissä. Jotta tietyt seikat tulevat osaksi osapuolten välistä sopimusta, tulee niitä nimenomaisesti korostaa ja tehdä vastapuolelle selväksi niiden merkitys kaupanteon kannalta. Arviointi on tehtävä tapauskohtaisesti huomioiden varsinkin osapuolten sopimusneuvottelut, osapuolten luonne sekä kohteen käyttötarkoitus.

### 3.3 Tietovirhe

#### 3.3.1 Virheellinen tai harhaanjohtava tieto

Jos kaupan kohde ei vastaa myyjän siitä ennen kaupantekoa antamia tietoja, joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan, virhe on asunnosta annetuissa tiedoissa eikä kaupan fyysisessä kohteessa. MK:n mukaan kaupan kohteessa on virhe, kun myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon, jonka voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Samansisältöinen pykälä on kirjoitettu myös AsKL:in. MK:ssa on lisäksi mainittu, että annetun virheellisen tiedon tulee liittyä kiinteistön pinta-alaan, rakennuksen kuntoon tai rakenteisiin tai muuten kiinteistön laatua koskevaan ominaisuuteen, jotta tähän virheperusteeseen voidaan vedota. Kun riski kaupan kohteen virheiden seuraamuksista on suurimmaksi osaksi myyjällä, toimii se kannustimena selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden mahdollisimman huolelliseksi täyttämiseksi.<sup>70</sup>

Tietovirhe kuvastaa informaation merkitystä varallisuusosoikeutena. Kun myyjä luovuttaa fyysisen kaupan kohteen ostajalle, tulee hänen luovuttaa sen mukana kaupan kohdetta koskevia tietoja. Taloudellisesta näkökulmasta on kyse tiedonannon tehokkuudesta. Kiinteistön kaupassa tiedon tuottaa edullisimmin myyjä, koska hän tuntee jo valmiiksi kaupan kohteen ominaisuudet. Näin ollen myyjän tulee tuottaa tätä tietoa ostajankin käyttöön. Tiedonantovelvollisuus ostajalle kuvastaa myös sitä, että myyjä on taloudellisesta näkökulmasta ostajaa tehokkaampi riskinkantaja.<sup>71</sup>

Vaikutuksellisesta tiedonantovirheestä on kyse silloin, jos ostaja ei olisi tehnyt asiasta tietoisena kauppaa lainkaan tai ei olisi maksanut yhtä korkeaa kauppahintaa.<sup>72</sup> Vastuu koskee kaikki myyjän antamia tietoja, oli ne annettu sitten nimenomaisesti tai hiljaisesti. Myyjän on ilmaistava myös epävarmuutensa, jos hän ei tiedä tai ei ole varma ostajan tiedustelemista seikoista. Myyjän antamien tietojen merkitys virhevastuun kannalta

---

<sup>70</sup> *Tepora – Kartio – Koulu - Lindfors* 2010, s. 86.

<sup>71</sup> *Koskinen* 2004, s. 69.

<sup>72</sup> *Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen*, s. 220–221.

riippuu kohteesta, sen käyttötarkoituksesta ja kaupan tarkoituksesta. Kuitenkin myyjän virhevastuuseen vetoaminen edellyttää annettujen tietojen riittävää yksityiskohtaisuutta ja niiden vaikutusta kaupan syntymiseen. Myynnin edistämiseksi annetut yleisluontoiset lausumat kaupan kohteesta eivät aiheuta myyjälle virhevastuuta, vaikka ostajalle syntynyt mielikuva ei vastaisikaan todellisuutta.<sup>73</sup>

Myyjällä on myös selonottovelvollisuus koskien niitä seikkoja, jotka tulevat esille normaalissa kiinteän omaisuuden käytössä. Tähän kuuluu olennaisena osana asuinviihtyvyyteen vaikuttavat seikat. Yksinkertaistaen voidaan sanoa, että myyjän tulee kertoa ostajalle, jos asunto poikkeaa jollain tavalla niin sanotusta normaalitasosta ottaen huomioon sen ikä, hinta ja se, mitä ostaja on voinut havaita ennakkotarkastuksessa.<sup>74</sup> Jos myyjä teettää esimerkiksi kuntotarkastuksen, hän voi siten saada selville sellaisia kaupan kohteen puutteita, joista hän ei olisi aikaisemmin tiennyt. Tämä laajentaa tiedonantovelvollisuutta ja tällöin myyjän on annettava myös ostajan tutustua kuntotarkastusraporttiin, jos puutteet ovat sellaisia, että niistä kertomatta jättämisen voidaan olettaa vaikuttavan kauppaan.<sup>75</sup> Selonottovelvollisuuteen liittyy myös velvollisuus tarkistaa antamiensa tietojen oikeellisuus.<sup>76</sup>

KL:n 18.3:n mukaan myyjä voi välttää virheellisistä tiedoista johtuvan vastuun, jos hän ajoissa, siis ennen kaupantekoa, selkeällä tavalla oikaisee kyseiset tiedot. Myyjä voi tahtomattaan antaa ostajalle vääriä, virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja myös kiinteistön kaupassa. Vain uuden asunnon kaupan taloudellista virhettä koskevissa hallituksen esityksen perusteluissa todetaan, että myyjä voi välttää virhevastuun oikaisemalla jo antamansa tiedot.<sup>77</sup> Varsinaista laatuvirhettä koskevan tiedon oikaisumahdollisuutta ei MK:ssa ole, mutta oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että yllämainittua periaatetta voidaan soveltaa myös laatuvirhettä koskeviin virhetilanteisiin. Kuitenkin myyjän tulee suorittaa oikaisu hyvissä ajoin ennen kaupantekoa eikä riittävää useinkaan ole, jos oikaisu tehdään vasta kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa.<sup>78</sup>

Myyjä ei vapaudu virhevastuusta vetoamalla siihen, ettei hän tiennyt jotakin seikkaa tai ettei ostaja ole ymmärtänyt kysyä tiettyä asiaa.<sup>79</sup> Tosin, jos myyjä on asunut asunnossa vain lyhyen ajan, hän ei voi olla yhtä hyvin selvillä asunnon vioista kuin siinä pidem-

---

<sup>73</sup> HE 120/1994 vp, s. 50

<sup>74</sup> Keskitalo 2012, s. 185–186.

<sup>75</sup> Hoffrén 2011, s. 267–268.

<sup>76</sup> Niemi 2002, s. 308–310.

<sup>77</sup> HE 14/1994 vp, s. 96.

<sup>78</sup> Kyllästinen 2010, s. 218.

<sup>79</sup> Kasso 2010, s. 281.

pään asunut henkilö. Tälle seikalle tulisi antaa merkitystä myös tiedonantovelvollisuutta rajoittavana tekijänä. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty myös toisenlainen kanta, jonka mukaan sillä, miten kauan myyjä on asunnon omistanut tai onko hän lainkaan itse asunut siinä, ei ole merkitystä, kun pohditaan, onko myyjä laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa. Ostaja ei saa joutua kärsimään siitä, että myyjä on vain lyhyen aikaa omistanut asunnon tai ei ole käyttänyt sitä.<sup>80</sup> Viimeksi selostetun kannan koen olevan liian ankara myyjän vastuun kannalta. Varsinkin, jos myyjä ei ole tehnyt kaupan kohteessa remonttia omistusaikanaan, voidaan olettaa, että hän osaa sanoa asunnon ominaisuuksista vähemmän, kuin siinä pidempään asunut pystyisi.

Myyjän omalle asiantuntemukselle ja asunto-osakkeen kohdalla sille, onko hän esimerkiksi taloyhtiön hallituksen jäsen tai isännöitsijä, on annettu merkitystä arvioitaessa, olisiko hänen pitänyt tietää virheestä.<sup>81</sup> Tämä ilmenee KVL:n ratkaisusta 97/81/903.

Ostaja vaati kerrostaloasunnon kaupanteon jälkeen havaittujen kosteus- ja muiden vikojen vuoksi myyjiltä hinnanalennusta. Toinen asunnon myyjistä oli asunto-osakeyhtiön isännöitsijä. Ratkaisun perusteluiden mukaan myyjä oli asemansa perusteella tiennyt yhtiössä tehdyistä korjauksista ja kaupantekoaikaan tekeillä olleesta kuntoarviosta. Kuntoarvio liittyi tehtyihin korjauksiin ja mahdollisiin kosteusvaurioihin. Näillä asioilla voidaan yleensä olettaa olevan merkitystä kaupanteossa ja myyjien olisi pitänyt kertoa niistä ostajalle. Vaikka ostaja tiesi kuntoarvion tekemisestä, olisi myyjien pitänyt nimenomaisesti mainita kuntoarvion teettämisen syy. Asunto oli näin myyjien tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin vuoksi AsKL:ssa tarkoitettulla tavalla virheellinen.

Yksi tyypillinen merkki siitä, että myyjä on tiennyt virheperusteen olemassaolosta, on hänen suorittamansa korjaus- tai kunnostustyöt siten, että hänen on täytynyt havaita virheperuste. Helsingin hovioikeuden ratkaisussa nro 1141 30.3.2007 S 04/1102 oli kyse tiedonantovirheestä sellaisen kiinteistön kaupassa, joka oli ilmoitettu täysin peruskorjatuksi.

Vuonna 2001 myydyllä kiinteistöllä sijaitsi vuonna 1950 rakennettu omakotitalo, joka oli kiinteistön myyntiesitteen mukaan ”täysin peruskorjattu”. Talossa oli mikrobivaurioita sisä- ja ulkoseinärakenteissa sekä alapohjassa ja lattiassa. Nämä rakenteet oli uusittava kokonaan. Myyjät olivat ostaneet vuonna 1998 kiinteistön rakennuksineen 29 937 euron kauppahinnalla. Vuonna 2001 kauppahinta oli 92 503 euroa. Myyjät olivat kertomansa mukaan omistusaikanaan tehneet rakennuksessa muun muassa täydellisen sisä-

---

<sup>80</sup> Koskinen 2004, s. 73.

<sup>81</sup> Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 394–396.

remontin, asentaneet vesijohdot ja viemärit ja aukaisseet rakennuksen pohjoisseinän. Työt oli tehnyt toinen myyjistä, joka oli koulutukseltaan putkimies. Hänen mukaansa remonteja tehtäessä ei ollut havaittu kosteusvaurioita muutoin kuin ulkolaudoituksen puurakenteiden poikkilaudoissa, jotka hän oli uusinnut. Asiantuntijatodistajien kertomuksien perusteella hovioikeus totesi, että rakennuksen viat olivat syntyneet pitkän ajan kuluessa ja ne olivat olleet olemassa ennen vuoden 2001 kiinteistökauppaa. Huomioiden vuoden 1998 rakennuksen arvottomuuden, myyjän tekemien korjausten laajuuden, hänen ammatinsa ja silloisen korjauksen tarpeen, hovioikeus katsoi, että myyjän oli täytynyt olla tietoinen tai ainakin epäillä, että rakennuksessa oli kosteusvaurioita. Hovioikeuden mukaan myyjät vastasivat kiinteistön myyntiesitteen tiedoista eikä myyjän tiedonantovelvollisuutta arvioitaessa ollut merkitystä sillä, että myyjät eivät tienneet, mitä ”peruskorjaus” käytännössä tarkoitti. Myyjät olivat rikkoneet tiedonantovelvollisuutensa ja olivat näin vastuussa aiheuttamistaan vahingoista.

Jos myyjän rakentamissa tai korjaamissa rakenteissa todetaan virheitä, kuuluvat ne myyjän tietämis- ja tiedonantovelvollisuuden piiriin.<sup>82</sup> Kyseisessä tapauksessa korostuu myyjän ammattitaito ja hänen tekemänsä korjaukset rakennuksessa. Vaikka putkimiehellä ei varsinaista rakennusteknistä asiantuntevuutta ole siinä määrin kuin rakennusalan ammattilaisella, voidaan hänen kuitenkin olettaa havaitsevan esimerkiksi erilaiset tummentumat rakenteissa sekä mahdolliset hajut ja vetävän niistä oikeansuuntaiset johtopäätökset.

Turun hovioikeuden ratkaisussa nro 826 30.4.2007 S 06/661 jäi sen sijaan näyttämättä myyjän tienneen väitetyistä virheistä, vaikka hän oli niiden osalta osallistunut rakentamiseen.

Myydyllä kiinteistöllä oli kaupanteon jälkeen havaittu kosteusvaurio. Hovioikeus katsoi myyjän selvittäneen, ettei hänen omistusaikanaan mitään perustusvesistä johtuvia ongelmia ollut eikä rakenteisiin kohdistuneita kosteusongelmia ollut havaittu. Tätä seikkaa tuki ennen kauppaa tehty kuntokartoitus. Myyjän mukaan hän ei ollut tietoinen ennen kaupan kohteessa myöhemmin todetuista rakenteellisista virheistä eikä hän ollut jättänyt kertomatta kauppaan vaikuttavia tietoja ostajalle. Myyjä katsoi asentamiensa salaojien tulleen käyttöikänsä päähän ja tämän osaksi aiheuttaneen vesivahingon. Osasyyt olivat myös poikkeukselliset sateet ja ostajan vastuulla olleiden huoltotoimenpiteiden laiminlyönti. Hovioikeuden mukaan myyjä oli salaojat asentaessaan tehnyt asennuksen käytettyine materiaaleineen silloisen hyvän rakennustavan mukaisesti. Hovioikeus katsoi

---

<sup>82</sup> Koskinen-Tammi – Lauriala 2010, s. 42.

näyttämättä, että myyjä olisi antanut vääriä tai harhaanjohtavia tietoja kanteessa tarkoitetuista seikoista.

Viimeksi selostetussa tapauksessa rakenteista johtuvat virheet olivat syntyneet vasta kaupanteon jälkeen. Vaikka rakenteelliset viat olivat syntyneet myyjän toimien vaikutuksesta, ei hänen voitu katsoa olleen vastuussa virheistä, sillä hän oli noudattanut tuolloista hyvää rakennustapaa. Ensin selostetussa tapauksessa taas viat olivat olleet olemassa jo toisen myyjistä tehdessä rakennuksessa mittavia korjauksia. Näin hänen olisi tullut havaita virheet ja kertoa niistä ostajalle. Tällöin voidaan myös katsoa, ettei myyjä ole välttämättä suorittanut korjauksia hyvän rakennustavan mukaan, jos hän on jättänyt rakennuksessa ennestään olevat viat korjaamatta.

Uudessa asunnossa on nimenomaisesti virhe AsKL 4:14 4 kohdan perusteella, jos rakentamista ei ole suoritettu hyvän rakentamistavan mukaisesti tai muuten ammattitaitoisesti ja huolellisesti. Asunnon tulee kestää tavanomaista asumiskäyttöä, Suomen ilmastoa ja asunnon rakentamisympäristön erityisolosuhteita. Näin ollen hyvän rakentamistavan vastaisuuden arvioinnissa on otettava huomioon rakennusmateriaalit ja -menetelmät sekä rakentamisolosuhteiden asettamat vaatimukset. Ammattitaitoisuudella on merkitystä sekä menettelytapojen ja materiaalien valinnassa että valittujen ratkaisujen toteutuksessa. Huolellisuus taas liittyy valittujen teknisten ja muiden ratkaisujen toteuttamiseen. Sinänsä hyvän rakentamistavan mukainen ratkaisu saattaa yksittäistapauksessa olla ammattitaidottomasti tai muuten huolimattomasti tehty.<sup>83</sup> Erityisesti kiinteistön kaupassa on huomioitava se, että hyvä rakentamistapa on muuttuva, aikaansa sidottu käsite. Ostaja ei voi edellyttää kyseisten kaupan kohteiden ostohetken mukaisten rakentamismääräysten mukaista tasoa, mutta hän voi edellyttää sitä, että se vastaa rakentamis- tai remontoimisajankohdan mukaista rakentamistapaa.<sup>84</sup>

Uudessa asunnossa on virhe AsKL 4:14 5 kohdan mukaan silloin, kun rakentamisessa käytetty materiaali, sikäli kuin sen laadusta ei ole erikseen sovittu, ei ole kestävyydeltään ja muilta ominaisuuksiltaan tavanomaisen hyvää laatua. Vertailukohtana käytetään markkinoiden muita vastaavaan tarkoitukseen sopivia materiaaleja. Kestävyys lisäksi muita ominaisuuksia ovat turvallisuus, hoito-ominaisuudet ja ulkonäkö. Merkitystä virhearvioinnissa on annettava myös osapuolten väliselle sopimukselle, jossa ostaja on saattanut nimenomaisesti hyväksyä tavanomaisesta tasosta poikkeavan materiaalin käy-

---

<sup>83</sup> Nevala 2011, s. 257–258.

<sup>84</sup> Keskitalo 2012, s. 143–144.

tön.<sup>85</sup> Uuden asunnon kaupassa hyvän rakennustavan vastaisuudella on siis oma merkityksensä asunnon virheen määrittelyssä. Jos taas asunto myydään, käytettynä ei hyvän rakennustavan vastaisuudella sellaisenaan ole merkitystä. KVL on kuitenkin antanut ratkaisukäytännössään myyjän tiedonantovelvollisuuden kannalta merkitystä sille, että myyjä on itse rakentanut omakotitalon hyvän rakennustavan vastaisesti. Tästä esimerkkinä KVL:n ratkaisu 98/82/2006.

Myyjät olivat rakentaneet vuosina 1990–1993 paritalo- ja huoneistot, jotka myytiin vuonna 1996 485 000 markan kauppahinnalla. Pesuhuoneessa ja osin takkahuoneessa havaittiin kosteutta vuonna 1998. Talo oli rakennettu virheellisesti puuttuvan vesieristyksen vuoksi. Seiniä ja takkahuoneen lattia jouduttiin purkamaan ja kuivattamaan. KVL totesi perusteluissaan, että rakentajalla on vastuu rakentamistavasta ja -laadusta, eikä sitä voi viranomaisen valvonnalla välttää. 1990-luvulla oli kosteusvaurioista ja kosteiden tilojen ongelmista jaettu paljon tietoa, joten myyjien olisi pitänyt ymmärtää kosteuseristyksen merkitys. Koska myyjät olivat rakentaneet kohteen vastoin rakennuspiirustuksia ja hyvää rakennustapaa, huoneistossa olevat viat ja puutteet olivat sellaisia, jotka myyjien olisi pitänyt tietää.

### 3.3.2 Myyjä on laiminlyönyt tiedon antamisen

MK:n säännösten mukaan kaupan kohteessa on virhe, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta *tyypillisesti* myydyin kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää. Samanlainen säännös löytyy myös AsKL:sta. Jos myyjä laiminlyö tiedonantovelvollisuutensa, virheensietokynnys asettuu sille kohtaan, missä objektiivisesti arvioiden voidaan sanoa, että kyseinen tieto olisi vaikuttanut kaupasta päättämiseen tai ainakin kaupan ehtoihin.<sup>86</sup> Virhevastuun yhtenä edellytyksenä on se, että myyjä on tiennyt tai hänen täytyy olettaa tienneen kyseisestä seikasta.

Myyjän erityisellä tiedonantovelvollisuudella on ostajan kannalta suuri merkitys myytävissä keskeneräistä asuntoa, jolloin ostaja ei edes voisi havaita aiotun käytön kannalta ongelmallisia seikkoja.<sup>87</sup> Kaupanteon jälkeen annetut tai antamatta jätetyt tiedot voivat nimenomaan saada aikaan virhevastuun uuden asunnon virhettä koskevan AsKL 4:15:n perusteella. Säännös on tarkoitettu niitä tilanteita varten, joissa kauppa tehdään rakentamisvaiheessa ja joissa ostaja voi kaupanteon jälkeen päättää ostamansa asunnon yksi-

<sup>85</sup> Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen, s. 216.

<sup>86</sup> Simonen 2000, s. 62.

<sup>87</sup> HE 14/1994 vp, s. 95.



tyiskohdista. Jos myyjä tässä vaiheessa antaa ostajalle virheellisiä, harhaanjohtavia tai puutteellisia tietoja, joilla on vaikutusta ostajan päätöksentekoon, ostajalla voi olla oikeus virheseuraamuksiin kyseisistä seikoista. Esimerkkinä tilanne, jossa ostaja valitsee myyjän antamien tietojen perusteella pinnoitemateriaalin, joka myyjän väitteistä huolimatta ei sovellu tarkoitukseensa.<sup>88</sup>

Niin kiinteistön kuin asunto-osakkeen kaupassa kaupan kohteessa on virhe, jos myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asuntoa koskevasta *erityisestä seikasta*, josta hänen täytyy olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon. Myyjän on tämän säännöksen mukaan velvollinen ilmoittamaan ostajalle tiedossaan olevista merkittävimmistä vioista ja puutteista, jotka eivät tavanomaisessa tarkastuksessa ole ostajan havaittavissa. Annettavia tietoja ovat myös rakennuksen ikä, rakennustapa ja -materiaalit. Myyjän on ilmoitettava rakennuksen käytettävyyttä haittaavat seikat sekä kerrottava ostajalle havainnoistaan, joista voidaan perustellusti epäillä rakenteissa olevan vikaa. Myyjällä on täten selonottovelvollisuus kauppaan vaikuttavista ominaisuuksista.<sup>89</sup>

Käytetyn asunnon kaupassa ostajalla on laajempi tarkastusvelvollisuus asunnon kunnon ja muiden ominaisuuksien suhteen kuin uuden asunnon kaupassa. MK:ssa ennakkotarkastuksen merkitystä ei ole korostettu yhtä selvästi kuin AsKL:n käytetyn asunnon virhettä koskevassa sääntelyssä. Silti myös kiinteistön kaupassa on ostajalla velvollisuus tarkastaa kaupan kohde ennakkoon.<sup>90</sup> Tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiä arvioitaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, onko myyjä tarjonnut ostajalle mahdollisuuden asunnon tarkastamiseen ja onko virhe ollut kohtuudella havaittavissa ennen kaupantekoa suoritettussa tarkastuksessa. Kuitenkin myyjällä on velvollisuus oma-aloitteiseen tiedonantoon seikoista, joilla ei voi olettaa yleensä olevan merkitystä asunnonostajille vain, jos hän on tietoinen kyseisen ostajan erityistarpeista.<sup>91</sup> Myyjä vastaa ostajalle tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä myös silloin, kun asunnon markkinoinnista ja myyntineuvottelusta on huolehtinut myyjän toimeksiannosta toiminut kiinteistövälittäjä.<sup>92</sup>

---

<sup>88</sup> Nevala 2005, s. 258.

<sup>89</sup> Koskinen 2004, s. 71.

<sup>90</sup> HE 120/1994 vp, s. 26.

<sup>91</sup> HE 14/1994 vp, s. 132.

<sup>92</sup> Nevala 2005, s. 297–298.

Kiinteistön kaupasta poiketen uuden ja käytetyn asunnon kaupassa elinkeinoharjoittajamyyjän tulee aina antaa virhevastuun uhalla asuntomarkkinointiasetuksen edellyttämät tiedot kaupan kohteesta ostajalle. Tämä korostuu varsinkin uuden asunnon kaupassa, jossa myyjänä on lähes aina elinkeinoharjoittaja. Asetuksessa mainittuja virhevastuun kannalta tärkeimpiä tietoja ovat muun muassa asunnon pinta-alatiedot, huoneluku, pääasialliset rakennusmateriaalit sekä tiedot kattotyypistä ja – materiaalista.<sup>93</sup> Jos myyjä laiminlyö tietojen antamisen ja laiminlyönti on ollut kaupan kannalta vaikutuksellinen, on kohteessa virhe.<sup>94</sup> Vain uuden asunnon kaupassa on virhe AsKL 4:15.1 4 kohdan mukaan, jos myyjä ei ole antanut ostajalle tarpeellisia erityistietoja asunnon materiaalien ja laitteiden käytöstä ja hoidosta. Ostajan tulee kuitenkin olla selvillä tavanomaisen yleistiedon ja elämäkokemuksen piiriin kuuluvista seikoista. Myyjällä ei näin ollen ole velvollisuutta antaa ostajalle opastusta kodinkoneiden käytöstä tai asunnon puhtaanapidosta. Käyttö- ja hoito-ohjeita voidaan tyypillisesti tarvita asunnon lämmitys- ja ilmastointilaitteistosta sekä pinta- tai muista materiaaleista, jotka eivät ole yleisesti käytössä.<sup>95</sup>

Tietojen annon laiminlyönti virheperusteena viittaa myyjän passiivisuuteen, joka on vastoin myyjän lojaliteettivelvollisuutta sopimuskumppaniaan kohtaan. Lähtökohtana on, että myyjän on annettava ostajalle kaikki keskeiset kaupan kohdetta koskevat tiedot. Tiedonantovelvollisuus ei kuitenkaan koske seikkoja, jotka ilmenevät ostajan suorittamassa ennakkotarkastuksessa. Edellä selostettu myyjän selonottovelvollisuus liittyy tiiviisti myös tähän virheperusteeseen.<sup>96</sup> Vaasan hovioikeuden ratkaisussa nro 1545 27.11.2003 S 02/283 oli kyse myyjien tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin vaikutuksesta kaupan syntymiseen.

Riidan kohteena olleessa rakennuksessa oli ollut useita homevaurioita. Talon laajennuksissa oli käytetty talon alkuperäiseen rakennusajankohtaan nähden poikkeavia rakenteita ja materiaaleja. Kyse oli tyypillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön arvoon vaikuttavista rakenteista, jotka olivat olleet myyjän tiedossa. Homevaurion oli ainakin osittain näytetty johtuneen laajennuksen yhteydessä käytetystä virheellisestä rakenteesta. Hovioikeus katsoi, että myyjän olisi tullut kertoa talon laajennuksista ja niiden yhteydessä käytetyistä rakenteista ja materiaaleista ja että tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnin voitiin olettaa vaikuttaneen kaupan syntymiseen.

---

<sup>93</sup> Nevala 2005, s. 253.

<sup>94</sup> Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 472.

<sup>95</sup> Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 232.

<sup>96</sup> Niemi 2002, s. 310–313.

Kun on kyse seikasta, jonka ”voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan”, sillä olisi voinut olla vaikutusta koko kauppaan tai kaupan yksittäiseen ehtoon, yleensä kauppahintaan. Tällöin ei vaadita näyttöä siitä, että seikka on vaikuttanut kauppaan vaan riittää niin sanottu väljempi näyttö siitä, että seikan voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Yleensä joudutaan arvioimaan objektiivisten kriteerien pohjalta sitä, olisiko kyseinen seikka vaikuttanut normaalin ostajan ratkaisuun. Oikeudenkäynnissä tällaisen objektiivisen seikan näyttäminen on yleensä helpompaa kuin subjektiivisen seikan. Ostajalla on väittämistaakka siitä, että kyseisen seikan voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Näyttötaakkaa ei tule tällaisen seikan osalta asettaa kovin korkealle.<sup>97</sup>

Tässä virheperusteessa korostuu juuri asuinmukavuuden merkitys virheen arvioinnissa. Kun kaupan kohteena on asuinkiinteistö, tulee myyjän kertoa kaikista sen käyttöön vaikuttavista ominaisuuksista. Toisin sanoen siis asuinmukavuuteen tyypillisesti vaikuttavista seikoista ja puutteista. Objektiivisen arvioinnin vuoksi huomioon tulee ottaa vain sellaiset asuinmukavuuden kannalta tärkeät ominaisuudet, joilla on vaikutusta kaupasta päättämiseen tai sen ehtoihin. Tällaisina seikkoina voidaan pitää ainakin lämmitysjärjestelmän ja vesiputkiston toimivuutta sekä puhdasta sisäilmaa.

Kiinteistön kaupasta poiketen niin uuden kuin käytetyn asunnossa kaupassa kaupan kohteessa on virhe, jos myyjä on antanut virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon asunnon ympäristöstä tai alueen palveluista. Tällaisia tietoja ovat esimerkiksi asuntoon liittyvät piha- ja muut ulkoalueet, naapurikiinteistöt, liikenneyhteydet, kaupat ja virastot. Ympäristötietojen vaikutusta kauppaan joudutaan usein arvioimaan tapauskohtaisesti ottaen huomioon yksittäisen ostajan olosuhteet ja eri palveluiden merkitys. Samat edellytykset pätevät tähänkin virheperusteeseen: antamatta jääneen tai virheellisen tiedon tulee koskea asunnon käyttöön tai arvoon vaikuttavaa seikkaa, jotta myyjälle voi syntyä virhevastuu<sup>98</sup>, virhearvioinnissa otetaan huomioon se, onko seikka ollut ostajan ennakotarkastuksessa havaittavissa sekä se, onko myyjän katsottava olleen tietoinen ostajan asettamista erityisvaatimuksista<sup>99</sup>, myyjän virhevastuu kattaa virheellisten tietojen lisäksi myös epäselvät ja harhaanjohtavat tiedot sekä antamatta jääneistä tiedoista voi seurata virhevastuu, jos ne liittyvät kiinteästi normaaliin asumiseen.<sup>100</sup> Virhevastuuta ei kuiten-

---

<sup>97</sup> Kyllästinen 2010, s. 195.

<sup>98</sup> Nevala 2005, s 301.

<sup>99</sup> Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 471.

<sup>100</sup> Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 233.

kaan synny, jos voidaan olettaa, ettei tiedon antaminen kyseisessä yksittäistapauksessa olisi vaikuttanut kauppaan.<sup>101</sup>

Miksi MK:ssa ei kyseisistä seikoista virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon antaminen ole virheperuste? Yksi syy on ainakin se, että kiinteistöjä voi käyttää moneen muuhunkin tarkoitukseen kuin asumiseen. Tällöin ei välttämättä ole suurta merkitystä lähialueen palveluilla tai ympäristöllä. Asunto-osakkeet kuuluvat useimmiten kerros- ja rivitaloihin ja ne taas asumiskeskuksiin, joissa on suurempi merkitys ympäristöllä ja palveluilla kun taas kiinteistöt voivat sijaita hyvinkin harvaan asutullaseudulla, jolloin lähiympäristön ja sen palveluiden merkitys on vähäisempi. Toisaalta ei voida katsoa, ettei kyseisillä seikoilla olisi mitään merkitystä etenkin asuinkiinteistön kaupassa. Kaupan osapuolet voivat esimerkiksi kauppakirjaan kirjata sopimusehdoiksi, mitä kiinteistön lähialueista ja sen palveluista on keskusteltu, jolloin ostajalla on myöhemmin oikeus saattaa myyjä vastuuseen sopimusrikkomuksen perusteella, jos nämä tiedot eivät vastaakaan sovittua.

Rajanveto tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluvien asioiden ja tarpeettomien tietojen välillä voi toisinaan olla vaikeaa. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty erisuuntaisia kantoja kyseisestä rajanvedosta. Erään kannan mukaan aiemmin suoritettut tavanomaisina pidettävät korjaukset eivät kuulu myyjän tiedonantovelvollisuuden piiriin ja niiden kertomatta jättäminen ei johda myyjän virhevastuuseen.<sup>102</sup> Toisen kannan mukaan pääsääntönä tulisi olla, että myyjä kertoisi kaikista asuntoon liittyvistä vioista ja vahingoista, sekä niiden korjauksista. Näin vältettäisiin mahdolliset spekulatiot myyjän vilpillisyydestä.<sup>103</sup> Kaikista pisimmälle myyjän tiedonantovelvollisuutta vie kanta, jonka mukaan myyjän tulee ilmoittaa myös tiedossaan oleva merkityksellinen puute tai vika, vaikka hän itse ei olisi pitänyt kyseistä seikkaa puutteena tai vikana.<sup>104</sup> Viimeksi mainittu kanta asettaa myyjälle kohtuuttoman suuren vastuun tiedonantovelvollisuuden suhteen. Jos myyjä ei pidä jotakin seikkaa puutteena, miten hän voi nähdä sen niin merkityksellisenä, että kokee tarpeelliseksi kertoa siitä ostajalle? Vaikka myyjän tiedonantovelvollisuuden ideana on kertoa kaikki tiedossaan olevat ja sellaiset seikat, joista hänellä ei ole täyttä varmuutta, muodostuu tiedonantovelvollisuus liian raskaaksi, jos myyjän tulee mainita pieninkin detalji välttyäkseen virhevastuulta. Varsinkin maallikkomyyjän ei voida olettaa käsittävän kaikkien kaupan kohteen ominaisuuksien merkitystä asunnon kaupassa.

---

<sup>101</sup> HE 14/1994 vp, s. 97.

<sup>102</sup> Koskinen 2004, s. 72–73.

<sup>103</sup> Kasso 2010, s. 272.

<sup>104</sup> Kyllästinen 2010, s. 254.

Keskustelua voidaan käydä myös siitä, tuleeko asianmukaisesti korjatusta kosteusvauriosta kertoa ostajalle. Mielestäni tulee, sillä kyseessä ei ole normaali tasonparannus vaan esimerkiksi rakenteissa olevasta viasta johtuva virheen korjaus. Näin myyjä ainakin toteuttaa oman tiedonantovelvollisuutensa mahdollisimman huolellisesti. Kertomalla yksityiskohtaisesti erilaisista vioista ja niiden korjauksista myyjä rajoittaa tehokkaasti virhevastuutaan, mutta tiedonantovelvollisuuden piiriin tulisi kuulua tiedot vain niistä korjauksista, joilla objektiivisesti arvioiden on merkitystä kaupanteon kannalta. Kosteusvauriot voivat aiheuttaa terveyshaittaa ja sitä kautta huonontaa asuinmukavuutta. Näin ollen on tärkeää myös asuinmukavuuden kannalta tarkasteluna, että myyjä kertoo mahdollisimman tarkkaan kyseisistä korjauksista, sillä näillä saattaa olla merkitystä ostopäätökseen. Tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluvien korjausten alaa lisäisivät ostajan mahdolliset erityisedellytykset ja kohteen aiemmasta poikkeava käyttötarkoitus. Näin ollen sopimusneuvotteluissa ja ennakkotarkastuksessa käydyt keskustelut muodostaisivat tiedonantovelvollisuuden tarkastelupohjan.

### **3.3.3 Myyjä on jättänyt oikaisematta ostajan virheellisen käsityksen**

Kaupan kohteessa on virhe, jos myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön omaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttötarkoitukseen. Kyseinen virheperuste mainitaan vain MK:ssa. Myyjä on velvollinen antamaan tietoja niistä seikoista, joilla voidaan olettaa olevan yleensä merkitystä asunnonostajalle. Kuitenkin myyjän tiedonantovelvollisuuden laajuutta arvioitaessa tulee huomioida seikat, joita ostaja on ilmoittanut pitävänsä tärkeänä. Tällöin on merkitystä sillä, onko myyjä ollut tietoinen ostajan erikoistarpeista. Myyjällä ei kuitenkaan ole varsinaista selonottovelvollisuutta tällöinkään kaupan kohteen vaihtoehtoista käyttötarkoitusta koskevien tietojen osalta.<sup>105</sup> Myyjä vapauttaa itsensä virhevastuusta ilmoittamalla epävarmuutensa tai tiedossaan olevat seikat, joilla on merkitystä ostajan esittämän uuden käyttötarkoituksen kannalta. Vaikka ostajalla onkin tietynlainen vastuu tiedoista, jotka hän voi saada kohteen ennakkotarkastuksessa, tulee myyjän oikaista havaitsemansa ostajalle ennakkotarkastuksessa muotoutunut virheellinen käsitys.<sup>106</sup>

Virheperusteeseen vetoaminen edellyttää, että ostajan laatuseikkaa koskeva erehdys vaikuttaa kohteen soveltumiseen aiottuun käyttöön. Tämän virheperusteen mukaan

---

<sup>105</sup> *Kyllästinen* 1998, s. 42.

<sup>106</sup> *Niemi* 2002, s. 313–314.

etenkin asuinkiinteistön kaupassa myyjän tulee korjata ostajalle muodostunut väärä käsitys asuinmukavuuteen vaikuttavista seikoista. Jos ostaja esimerkiksi luulee kaupan kohteen soveltuvan ympärivuotiseksi asunnoksi, tulee myyjän korjata ostajan käsitys, jos rakennuksen eristys on niin huono, ettei kohde pysy talvella lämpimänä ilman suuria kustannuksia.

Irtaimen kaupassa ei ole katsottu kohtuulliseksi, että myyjä kaikissa tapauksissa joutuisi vastuuseen siitä, että tavara soveltuu ostajan erityiseen käyttötarkoitukseen, vaikka myyjä olisikin ollut tarkoituksesta selvillä. Ostaja itse saa kantaa riskin siitä, että tavara ei sovellu hänen tarkoituksiinsa, jos kauppaan liittyvät olosuhteet ovat sellaiset, että ostajalla ei ole ollut perusteltua aihetta luottaa myyjän asiantuntemukseen ja arviointiin kyseisessä suhteessa. Samoin silloin, jos ostajalla asiantuntemuksensa perusteella voidaan katsoa olevan paremmat edellytykset kuin myyjällä arvioida, minkälaiset ominaisuudet tavaralla tulee olla soveltuakseen ostajan erityiseen tarkoitukseen.<sup>107</sup>

Osapuolten toimintarooleilla ja asiantuntemuksella on epäilemättä olennainen merkitys neuvontavelvollisuuden laajuuden kannalta.<sup>108</sup> Jos ostaja esimerkiksi ammatikseen rakentaa taloja, katsotaan hänellä olevan sellaista asiantuntemusta, että hänen tulee havaita mahdolliset virheet asunnossa niin sanottua maallikko-ostajaa paremmin. Jos myyjänä taas on henkilö, joka ei ole rakentanut asuntoa eikä tehnyt siinä asumisaikanaan minikäänlaisia korjauksia, voidaan katsoa, että asiantuntevalla ostajalla on paremmat edellytykset arvioida myös kohteen soveltuminen aiottuun käyttötarkoitukseen. Tällaista ajattelutapaa voitaisiin hyödyntää ainakin arvioitaessa ostajan ja myyjän virhevastuun jakautumista, kun ostajan aiottu käyttötarkoitus eroaa myyjän käyttötarkoituksesta. KKO:n ratkaisussa 1996:83 oli kyse kaupan kohteen aiotun käyttötarkoituksen merkityksestä virhevastuun jakautumisen kannalta.

Kiinteistön myyjät olivat ilmoittaneet myyvänsä talviasuttavan merenrantahuvilan vapaa-ajan asunnoksi. Ostajat olivat ostaneet kiinteistön perheensä ympärivuotiseksi vakituiseksi asunnoksi. Ostajilla oli ennen kaupan päättämistä ollut mahdollisuus itse arvioida asuinrakennuksen soveltuvuutta talviasumiseen. Rakennuksen kunnosta huolimatta, esimerkkinä lämmitysjärjestelmän puutteellisuus, he olivat ostaneet kiinteistön. Kauppaa ei näin ollen voitu katsoa solmitun sillä edellytyksellä, että ostajat voivat käyttää asuinrakennusta ympärivuotiseen asumiseen. Ostajien rakennuksessa myöhemmin havaitsemat viat ja puutteet olivat pääosin olleet sellaisia, etteivät ne ole olleet esteenä

---

<sup>107</sup> *Wilhelmsson – Sevón – Koskelo* 2006, s. 106.

<sup>108</sup> *Hemmo* 2003b, s. 124.

rakennuksen käytölle kesähuvilana ja lyhytaikaisesti talvisin. Kiinteistöstä maksettu kauppahinta oli ollut vuoden 1989 hintatasoon nähden korkea. Se oli kuitenkin myyjien ja ostajien vapaasti sopima eikä ollut näytetty, että vastaajat olisivat erehdyttäneet ostajia kiinteistön arvosta. Ostajien esittämät arviot korjauskustannusten määrästä olivat perustuneet rakennuksen korjaamiseen omakotitaloasumista vastaavaan kuntoon. Korjauskustannusten merkitystä hinnanalennuksen edellytyksenä oli arvioitava sen mukaan, että rakennusta käytettiin talviasuttavana kesähuvilana. Tätä taustaa vasten rakennuksen puutteet eivät KKO:n mukaan alentaneet kiinteistön arvoa siten, että ne olisivat oikeuttaneet hinnanalennukseen.

Kiinteistöä oletetaan käytettävän samaan tarkoitukseen kuin sitä on aikaisemminkin käytetty tai myyty. Mikäli ostajalla on mielessä jotain uusia kiinteistön käyttötarkoituksia, ostaja kantaa lähtökohtaisesti riskin siitä, että kiinteistö soveltuu uuteen käyttötarkoitukseen. Riski voi kuitenkin siirtyä takaisin myyjälle, jos ostaja ennen kauppaa kertoo myyjälle uudesta käyttötarkoituksesta ja myyjä on tietoinen siitä, että kiinteistö ei sovellu ostajan aikomaan uuteen käyttötarkoitukseen. Tällöin myyjä on velvollinen lojaliteettivelvollisuuden perusteella oikaisemaan ostajan virheellisen käsityksen.<sup>109</sup> Kuitenkin ostajien ennakkotarkastuksella on uudesta käyttötarkoituksesta informoimisen sijaan suurempi rooli arvioitaessa virhevastuun jakautumista. Ennakkotarkastuksessa ostaja voi tutkia kaupan kohteen kiinnittäen huomiota juuri niihin seikkoihin, jotka aiotun käyttötarkoituksen valossa ovat oleellisia. Vaikka myyjä olisi todennut kohteen sopivan talviasumiseen, ei tällä seikalla ole merkitystä, jos ostaja ennakkotarkastuksen perusteella voi päätellä toista.

Virheperusteina sopimuksenvastaisuus ja tiedonantovirhe eivät lopulta eroa toisistaan paljoakaan. Kummassakin on kyse kaupan kohteesta annetuista tiedoista ja siitä, että myyjä tietää kaupan kohteesta enemmän kuin ostaja. Virhetyypit poikkeavat toisistaan lähinnä sen suhteen, miten myyjä on tiedot antanut. Jos tiedot on annettu kauppakirjassa tai muutoin kauppaa tehtäessä, kohde katsotaan sopimuksenvastaiseksi. Tietovirheen tiedonantotavalla ei ole rajoituksia. Molemmat virhetyypit voidaan johtaa periaatteesta, jonka mukaan kaupan kohteen on vastattava sitä, mitä voidaan katsoa sovittuna. Jos tiedot ovat peräisin myyjältä, ostaja on oikeutettu luottamaan niihin ja niiden voidaan katsoa muodostavan osan sopimuksen sisällöstä. Tietovirhe sisältää erityisiä edellytyksiä virhevastuun syntymiselle. Tällaisia ovat esimerkiksi myyjän antamien tietojen ja ostopäätöksen välinen syy-yhteys ja muiden antamien tietojen osalta se, että myyjä on ne tien-

---

<sup>109</sup> *Kyllästinen* 2010, s. 195.

nyt tai hänen olisi pitänyt tietää niistä. Näitä lisäedellytyksiä ei tarvita, jos virhevastuu perustuu sopimuksenvastaisuuteen.<sup>110</sup> Sopimus- ja tiedonantovirheissä kyse on myyjän tuottamuksesta. Kummassakin virhekynnys on suunnilleen samanlainen: oikeuttaakseen hyvitykseen, poikkeaman oikeasta suorituksesta tulee olla sellainen, että sillä olisi ollut merkitystä kaupasta päättämislle.<sup>111</sup>

### 3.4 Salainen virhe

Kaupan kohteessa on virhe MK 2:17.1:n 5 kohdan mukaan, jos se poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää. Käytetyssä asunnossa on salainen virhe AsKL 16:11.1 4 kohdan perusteella, kun se on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää ottaen huomioon asunnon hinta, ikä, alueen tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat. Vikojen tai puutteiden tulee lisäksi olla sellaisia, että myyjä ja ostaja eivät ole voineet niitä ennen kaupantekoa havaita, jotta säännökset tulisivat sovellettaviksi.<sup>112</sup>

Kun sopimuksenvastaisuutta ja tietovirhettä verrataan salaiseen virheeseen, selvin ero on se, että salaisesta virheestä ei tiedä sen paremmin myyjä kuin ostajakaan, eikä heidän pidäkään tietää virheestä. Jos esimerkiksi sopimusta tehtäessä kauppakirjaan on otettu maininta pienestä kosteusvauriosta, joka osoittautuukin kaupanteon jälkeen oletettua olennaisesti laajemmaksi, voi asunto olla sopimuksenvastaisuuden perusteella virheellinen, jos voidaan olettaa, että myyjä on tiennyt tai hänen on pitänyt tietää myös sovittua laajemmasta vauriosta. Sillä, kummasta virhetyypistä kyseisessä tilanteessa katsotaan olevan kyse, on merkitystä siksi, että virheen katsominen salaiseksi edellyttää merkittävyyttä kun taas kohteen katsominen sopimuksenvastaiseksi riittää merkittävää pienempikin poikkeama sovitukselta. Ratkaisu niin sopimuksenvastaisuuden, tiedonanto – kuin salaisen virheen välillä tehdään sen arvioinnilla, onko olemassa näyttöä myyjän tienneen laajemmasta vauriosta. Salaisen virheen raja tiedonantovirheeseen kulkee siinä, mitä myyjän voidaan edellyttää tienneen ja mitä hänen ei voida edellyttää tienneen asunnosta.

---

<sup>110</sup> Koskinen 2004, s. 112–113.

<sup>111</sup> Koskinen 2004, s. 122–123.

<sup>112</sup> Palaan salaisen virheen merkittävyyskynnyksen arviointiin lähemmin kappaleessa 4.3.



Kynnys katsoa virhe salaiseksi on korkeampi kuin katsoa se tiedonantovirheeksi tai katsoa kaupan kohde sopimuksenvastaiseksi.<sup>113</sup> Sopimuksenvastaisuus ja tietovirhe eroavatkin salaisesta virheestä siinä, että niiltä ei edellytetä erikseen merkittävyyttä, jotta niitä voitaisiin pitää virheinä. KVL:n ratkaisussa dnro 98/81/160 oli kyse tiedonantovirheen ja merkittävyyskynnyksen rajanvedosta.

Tapaus koski vuonna 1997 tehdyn käytetyn kerrostaloasunnon kauppaa, jossa kauppahinta oli 232 000 markkaa. Myyjä oli teettänyt 10 vuotta aikaisemmin asunnossa kylpyhuoneremontin. Ostajat valittivat myyjälle kaupanteon jälkeen ilmenneestä viemärin kosteussulun vuodosta alkunsa saaneesta kosteusvauriosta ja vaativat 15 000 markan hinnanalennusta. Myyjä kiisti tienneensä vioista. KVL:n ratkaisun mukaan myyjä ei voinut tietää kylpyhuonekorjauksen tehneen yrityksen käyttäneen rakennustapaa, jonka pitkäaikaiskestävyydestä ei ole ollut tietoa. Korjauksen toteutustapa on ollut vuonna 1985 tavanomainen. Kylpyhuone oli silmämääräisesti kunnossa eikä kosteusvaurioita ollut ilmennyt myyjän omistusaikana. Lautakunta katsoi jääneen näyttämättä, että myyjä olisi laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa. KVL:n perusteluissa todetaan, että ostajan on vanhaa asuntoa ostaessaan varauduttava siihen, että asunnossa voi esiintyä ikääntymisen mukanaan tuomia korjaustarpeita piankin kaupanteon jälkeen. Asunto ei tässä tapauksessa ollut merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää. Arvioinnissa lautakunta otti huomioon asunnon iän, remontin tekoajankohdan, korjauksen laajuuden, korjauskulujen määrän sekä kokonaisuudessaan ostajan osuuden niistä ja korjauksen aiheuttaman haitan.

Tapauksessa KVL tutki ensin tiedonantovirheen täyttymisen edellytykset. Kun oli jäänyt näyttämättä, että myyjä olisi laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa, siirtyi lautakunta pohtimaan, ovatko virheet kaupan kohteessa niin merkittäviä, että ne muodostavat perusteet salaiseen virheeseen vetoamiselle.

---

<sup>113</sup> Koskinen 2004, 114–115.

## 4. Virheen laatustandardit ja asuinmukavuuden merkitys

### 4.1 Toleranssikynnys

Yleisen kauppaoikeuden periaatteen mukaan ostaja ei voi vedota virheenä vähäisiin vikoihin tai puutteisiin. Vähäisenä pidettävät virheperusteet tulevat ostajan vastuulle ja kuuluvat hänen riskinsä piiriin. Ellei ostaja havaitse vähäisiä virheperusteita ennakkotarkastuksessa, myyjä ei ole niistä kertonut eikä ostaja niistä muutenkaan tiedä, ostaja joutuu sietämään ne. Periaate käy ilmi myös MK:n myyjän virhettä koskevista säännöksistä. Useimmissa tapauksissa virheen perusteena olevan seikan on oltava merkityksellinen koko kaupan kannalta, tiedon voidaan siis olettaa vaikuttaneen kauppaan. Tässä merkityksessä voidaan puhua myös virheen relevanttiudesta.<sup>114</sup> Arvioinnissa tulee harkita, aiheuttiko sopimusrikkomus ostajalle sellaista häviötä tai haittaa, jonka laatu tai laajuus huomioiden ostajalla tulee olla mahdollisuus irtisanoa sopimus. Jos sopimusrikkomuksen vaikutukset eivät tavoita tätä tasoa, sillä on vain vähäinen merkitys. Tämä arvojärjestys antaa luonnollisesti suojaa myös myyjälle.<sup>115</sup>

Vähäinen virhe on kyseessä silloin, jos poikkeavuus on sellainen, että ostaja olisi tehnyt siitä tietoisenaikin kaupan samoilla ehdoilla ja erityisesti samalla hinnalla. Vähäisyyskynnykselle ei ole syytä pyrkiä ennakolta asettamaan kiinteitä prosentti- tai vastaavia rajoja esimerkiksi korjauskustannusten ja kauppahinnan suhteen. Se, minkälainen puutteellisuus olisi vaikuttanut kaupantekoon, jos ostaja olisi tiennyt siitä, riippuu yksittäisen kaupan olosuhteista, osapuolista sekä kiinteistön ja virheperusteen laadusta.<sup>116</sup> Kiinteistön laadusta voidaan mainita esimerkkinä kohteen ikä ja virheperusteen laadusta kosteusvauriot.

On jossain määrin epäselvää, voidaanko vaikutuksettomia virheitä kumuloida ja katsoa, että pienet viat yhdessä muodostaisivat vaikutuksellisen virheen. Oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä on useimmiten otettu kantaa virheiden kumuloinnin puolesta. Esimerkiksi KRL:n ratkaisussa dnro 2337/82/2010 lautakunta katsoi, että vaatimusten perustuessa useaan eri seikkaan on arvioitava, miten kaupan kohde kokonaisuutena poikkeaa sopimuksen edellyttämästä. Tällöin sellaisetkin seikat, joiden merkitys olisi yksittäin arvioiden melko vähäinen, voivat osaltaan oikeuttaa ostajat hyvitykseen. Osta-

---

<sup>114</sup> Niemi 2002, s. 293.

<sup>115</sup> Taxell 1972, s. 214–215.

<sup>116</sup> Niemi 2002, s. 294.

jan kannalta on kohtuutonta, jos poikkeuksellisen suuri määrä pikkuvirheitä ei voisi missään tilanteessa muodostaa yhteisvaikutukseltaan vaikutuksellista virhettä.

Toisaalta myyjän oikeusturva edellyttää, ettei vaikutuksettomia virheitä kovin helposti voida kumuloida. Jos kumulointia ylipäättään pidetään mahdollisena, sen täytyy koskea poikkeuksellisen suurta määrää vaikutuksettomia virheitä.<sup>117</sup> Pidän kantaa perusteltuna, sillä jos virheitä ei kumuloitaisi, jäisi ostajan vastuulle mahdollisesti paljonkin lisäkustannuksia, joiden hyvitystä hän ei voisi vaatia myyjältä, joka on saattanut aiheuttaa kyseiset virheet omalla toiminnallaan ja olla niistä täysin tietoinen. Hyvityksen määrää arvioitaessa voitaisiin vastuuta toki sovitella riippuen siitä, oliko esimerkiksi myyjä tietoinen kohteen pienistä virheellisyyksistä.

Toleranssirajan puitteissa suoritusta voidaan pitää oikeana huolimatta vähäisestä velvoitteesta poikkeamisesta. Ostajan on kuitenkin siedettävä myös tietyt vähäiset poikkeamat kaupan kohteessa silloinkin, kun kohde ei vastaa sitä, mitä voidaan katsoa sovitun. Toleranssirajan tarkoitusta on kuitenkin varottava ymmärtämästä väärin. Kysymys ei ole olennaista sopimusrikkomusta koskevan purkamisedellytyksen tavoin siitä, että suoritusvirheeltä vaadittaisiin oikeuskeinojen käytön perusedellytyksenä huomattavuutta. Merkityksettömien poikkeamien vaikutuksettomuus palvelee sen sijaan tarvetta välttää keinottelunluonteisia suoritusvirheisiin perustuvia vaatimuksia. Muutoin sopimukseen kiinnostuksensa menettänyt tai muusta syystä epätavallisin motiivein toimiva osapuoli saattaisi pyrkiä keksimään suorituksesta virheitä ilman, että hänellä on oikeussuojaa ansaitsevaa intressiä vedota niihin. Lojaliteettivelvollisuudella on painoarvoa, kun myyjä käyttää hyväkseen sopimusrikkomusta verukkeena vapautuakseen epäedullisesta sopimuksesta.<sup>118</sup> Toleranssin tarvetta voidaan selittää myös sillä, että absoluuttinen virheettömyys ei eräissä sopimustyypeissä ole lainkaan mahdollinen tai ainakaan taloudellisesti tarkoituksenmukainen tavoite.<sup>119</sup> Hyvin harvoin myytävä kiinteistö on täysin virheetön.

## 4.2 Vaikutuksellinen laatuvirhe

Jotta ostaja voisi menestyksellisesti vedota laatuvirheeseen, on tällaisen virheen oltava kaupan kohde ja kauppahinta huomioiden siinä määrin merkittävä, että se olisi vaikuttanut kaupan lopputulokseen, jos ostaja olisi siitä kauppaa tehdessään tiennyt. Toisin sa-

<sup>117</sup> Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2002, s. 135. Samoin Niemi 2002, s. 293. Kt. Kyllästinen 2010, s. 197, jossa vähäisten vikojen kumuloitumista on tarkasteltu salaisen virheen näkökulmasta.

<sup>118</sup> Taxell 1972, s. 212.

<sup>119</sup> Hemmo 2003b, s. 116–117.

noen virheen on oltava sellainen, ettei ostaja olisi tehnyt kauppaa sovituilla ehdoilla, jos virhe olisi ollut tiedossa. Vaikutuksellisuuden arviointi on täten kytköksissä tiiviisti myös toleranssikynnykseen. Virheen vaikutuksellisuuden lisäksi edellytetään ostajalta asianmukaisesti tehtyä reklamaatiota.

KKO on ratkaisussaan 1982 II 78 (ään.) päätenyt siihen, etteivät ostajan vetoamat virheet olleet niin olennaisia, että ne olisivat vaikuttaneet kauppahintaan. Omakotitalon ostajat olivat kaupanteon jälkeen havainneet, että saunan pukuhuoneessa olevaa takkaa ei ollut kytketty savuhormistoon, ja että talon sähköliesi oli kytketty pistokkeeseen sähköturvallisuusmääräysten vastaisesti. Puutteiden korjaamisesta aiheutui 1 217 markan kustannukset. Kun nämä seikat eivät olleet kaupan kohteeseen ja kauppahintaan nähden niin olennaisia, että ne olisivat vaikuttaneet kaupan lopputulokseen, jos ostajat olisivat kauppaa tehdessään niistä tienneet, ostajien vaatimus saada niiden johdosta korvausta hylättiin. Eri mieltä ollut jäsen olisi pitänyt virhettä vaikutuksellisenä sähkölieden virheellisen kytkennän osalta, koska turvallisuusmääräysten vastainen kytkentä oli olennaisesti haitannut asunnon käyttöä aiottuun käyttötarkoitukseen.

KKO:n ratkaisussa 2009:39 laatuvirheen merkittävyyskynnys sen sijaan ylittyi. Kiinteistönkaupalla myydyssä omakotitalossa oli todettu laatuvirhe, kun asuinrakennuksen vesi- ja lämmitysjärjestelmä oli alitehoinen eikä kaupan kohde siten ollut ominaisuuksiltaan sellainen kuin oli sovittu. Virheiden korjauskustannuksiksi oli arvioitu määrä, joka vastasi noin yhtä prosenttia kiinteistön kauppahinnasta. Hovioikeus katsoi, että kyse oli niin sanotusta vaikutuksettomasta virheestä huomioiden kauppahinta ja korjauskustannukset. Harkittaessa ostajan oikeutta hinnanalennukseen KKO sen sijaan otti korjauskustannusten lisäksi huomioon, että virhe haittasi rakennuksen käytettävyyttä asumistarkoitukseen. KKO totesi perusteluissaan, että ostajalle kuuluvaa oikeutta hinnanalennukseen ei ole rajattu koskemaan vain olennaisia virheitä kaupan kohteessa, mutta yleisten velvoiteoikeudellisten periaatteiden mukaan myyjän suorituksen merkityksetön, kauppaan tai sen ehtoihin vaikuttamaton poikkeaminen sovitusta ei kuitenkaan oikeuta ostajaa käyttämään kaupan kohteen virheellisyyteen liittyviä oikeussuojakeinoja. Täten ostajalla oli virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen.

Ensin selostetussa ratkaisussa 1982 II 78 korjauskustannukset ja vaadittu hinnanalennus olivat niin pieniä, että niiden vaatiminen oikeudenkäynnissä tuntuu melko epätarkoituksenmukaiselta. Toisaalta ratkaisussa 2009:39 4 000 euron korjauskustannukset eivät olleet absoluuttisesti kovin pienet, mutta ne eivät muodostaneet missään nimessä suurta

osuutta kauppahinnasta. Edellä selostettujen ratkaisujen vertailu on haastavaa sillä niiden antamisajankohtien välillä on kulunut yli 20 vuotta ja rahan arvo on sinä aikana muuttunut huomattavasti. Kuitenkaan rahasummien vertailulla ei ole tässä yhteydessä ratkaisevaa merkitystä, sillä KKO:n ratkaisu 2009:39 puoltaa käsitystä, jonka mukaan virheen vaikutuksellisuutta arvioitaessa ei ole keskityttävä siihen, millainen on virheen taloudellinen suhde kauppahintaan, vaan virheen merkitystä tulee tarkastella monipuolisemmin. Kun virhe liittyy kohteen fyysisiin ominaisuuksiin, tulee korjauskustannusten ohella arvioida sen vaikutusta käytettäessä kohdetta siihen tarkoitukseen, johon se on ostettu, joka asuinkiinteistöjen kaupassa on asuminen.<sup>120</sup>

Mitään yleispätevää rajanvetoa ei voida tehdä siitä, millainen virhe on tarpeeksi ollenainen kaupan purkamiseksi, varsinkin kun on kyse virheen vaikutuksesta aiottuun käyttötarkoitukseen. Ratkaisussa 2009:39 oli kaupan kohteen vesi- ja lämmitysjärjestelmä alitehoinen. Tällä on selvästi enemmän merkitystä asumiskäytön kannalta kuin sillä, voiko saunan pukuhuoneen takkaa todellisuudessa käyttää. Kuitenkin 1982 II 78 tapauksessa sähkölieden turvallisuusmääräysten vastainen kytkentä on terveydelle vaarallinen ja siten vaikutuksellinen asumisen kannalta. Myös KRL on ratkaisussaan dnro 2620/82/2010 todennut, että käytetyn asunnon huolimattomat sähköasennukset olivat aiheuttaneet terveyshaittaa ja vaarantaneet asumisturvallisuuden. Tosin kytkennän muuttaminen on ajallisesti, mutta myös rahallisesti pienempi muutos kuin vesi- ja lämmitysjärjestelmän säätäminen, joten kustannusten vaikutusta virhearviointiin ei voida sulkea kokonaan pois kyseisten tapausten vertailussa.

Kyseinen KKO:n tapaus 2009:39 avasi virheiden arvioinnin alaa koskemaan myös niiden vaikutusta kohteen käyttötarkoitukseen ja sitä kautta asuinmukavuuteen. Arvioitaessa aiotun käyttötarkoituksen kannalta vaikutuksellisia seikkoja, vaikutuksellisuuskynnyksen ylittävät helpommin ne puutteet, joilla on suuri merkitys asuinmukavuuteen tai jotka vaihtoehtoisesti vaikuttavat moneen asuinmukavuuden osa-alueeseen. Esimerkiksi vesi kuuluu niin ruuanlaittoon kuin peseytymiseen. Vetoisuus ja lämmitysjärjestelmän tehottomuus ovat omiaan huonontamaan asuinmukavuutta, mutta lisäämään myös asuinkustannuksia. Puutteet terveellisessä sisäilmassa ja kosteusturvallisuudessa vaikuttavat suuresti myös kaupan kohteen asuinkäyttöön.

Yllä esitetyn vaikutuksellisuusvaatimuksen lisäksi edellytetään, ettei ostaja tiennyt kaupantekohetkellä virheestä, eikä se ollut normaalitarkastuksessa havaittavissa. Ostajalla

---

<sup>120</sup> Hoffrén 2009a, s. 4.

on MK 2:22:n ja AsKL 6:12:n mukaan kaupan kohteen normaaliasteinen tarkastusvelvollisuus ennen kaupantekoa. Ei ole helppoa kuvailla lyhyesti, millainen ennakkotarkastusvelvollisuus erilaisissa kaupantekotilanteissa on. Se on ainakin paljon kattavampi kuin irtaimen omaisuuden kaupassa. Ennakkotarkastusvelvollisuus ei tarkoita sitä, että ostajan täytyy tarkastaa asunto ennen kauppaa vaan sitä, että hän on vastuussa virheestä, joka olisi ollut havaittavissa tarkastuksessa. MK:n mukaan ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus on ehdoton. Jos hän ei käytä ennakkotarkastusmahdollisuuttaan, menettää hän oikeutensa vedota virheenä seikkoihin, jotka olisi voinut ennakkotarkastuksessa havaita. Asunto-osakkeen myynnissä taas ostaja voi ennakkotarkastaa asunnon vain, jos myyjä tarjoaa siihen tilaisuuden.<sup>121</sup>

Kiinteistön kaupassa ostaja ei voi vedota sellaiseen laatuvirheeseen, jonka hän olisi voinut havaita normaalitarkastuksessa riippumatta siitä, onko ostaja suorittanut kiinteistön tarkastuksen vai ei ennen kaupan tekemistä.<sup>122</sup> Asuntokaupassa ostaja taas voi vedota virheeseen, jos hänellä on pätevä syy ennakkotarkastuksen laiminlyöntiin. AsKL:n esitöiden mukaan tällainen tilanne voisi olla esimerkiksi, jos ostajaa on kohdannut este tilanteessa, jossa kaupantekoa ei voi lykätä esteen ylitse tai jos asunto ostetaan huutokaupassa, eikä ostajalla ole tällöin mahdollisuutta ennakkotarkastaa asuntoa.<sup>123</sup> Ostajan tarkastusvelvollisuuden laajuutta arvioitaessa on annettu merkitystä muun muassa kohteen iälle, erilaisten tilojen savutettavuudelle, myyjän ilmoituksille kohteen laadullisista ominaisuuksista, ostajan ammatilliselle koulutukselle sekä sille, voidaanko tarkastus tehdä ilman teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä.

Ennakkotarkastusvelvollisuuden laajuutta arvioitaessa tulee lähtökohtana olla objektiivinen arviointi, eli mitä maallikko-ostaja olisi havainnut kohteen tarkastuksessa. Kuitenkin suurimmissa osaa tapauksista moni subjektiivinen seikka saattaa laajentaa tai rajoittaa ennakkotarkastusvelvollisuutta. Esimerkiksi, jos ostaja havaitsee jonkin seikan, joka voi olla virheen aiheuttama, voi olla tarpeen laajentaa tarkastusta. Jos myyjä ei anna tarpeeksi tyhjentävää selitystä, täytyy ostajan jatkaa mahdollisen virheen selvittämistä.<sup>124</sup>

Ostaja ei ole ilman myyjän kehotusta tai muuta erityistä syytä velvollinen tarkistamaan myyjän asunnosta antamien tietojen paikkansapitävyyttä eikä ulottamaan asunnon tar-

---

<sup>121</sup> *Keskitalo* 2012, s. 96.

<sup>122</sup> *Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors* 2010, s. 296.

<sup>123</sup> *HE 14/1994 vp*, s. 133.

<sup>124</sup> *Grauers* 2012, s. 204–205.

kastusta seikkoihin, joiden tutkiminen edellyttää erityisiä teknillisiä toimenpiteitä tai muita tavanomaisesta poikkeavia järjestelyjä. Jos myyjä kehottaa antamiensa tietojen tarkistamista, tulee ostajan ryhtyä tarkastustoimenpiteisiin. Kehotuksen tulee olla niin selkeä, että ostaja saa tiedon seikoista, jotka tulisi tarkistaa. Myyjä ei kuitenkaan vapaudu tarkastuskehotuksen antamisella vastuusta niistä vioista ja puutteista, joista oli itse tietoinen ja joita ostaja ei ole voinut kohtuudella havaita tarkastuksessa.<sup>125</sup> Ostajan tarkastusvelvollisuus ei oikeuta esimerkiksi rakenteiden purkamiseen, vaikka se olisikin varma tapa kartoittaa muun muassa mahdolliset kosteus- ja homevauriot, jotka ovat usein perusteena salaiseen virheeseen vetoamiselle.<sup>126</sup>

Ennakkotarkastus vaikeutuu, jos asunto on kalustettu. AsKL:n esitöiden mukaan ostajan ei tarvitse ryhtyä raskaimpien kalusteiden siirtelyyn ilman erityistä syytä.<sup>127</sup> Erityisenä syynä pidän esimerkiksi myyjän kehotusta tai kaupan kohteessa havaittua epäilyttävää seikkaa tai vikaa. Tällöin virhevastuulta välttyäkseen ostajan tulee kysyä asiaa myyjältä tai kääntyä sellainen henkilön puoleen, joka pystyy selvittämään seikkojen syyn.<sup>128</sup> Samoin kuntotarkastuksessa ilmenneistä virheistä voi seurata erityinen tarkastusvelvollisuus.<sup>129</sup> KKO on kuitenkin ratkaisuihinsa 2004:78 ja 2009:31 suhtautunut torjuvasti siihen, että kuntotarkastuksessa ilmenneet riskit laajentaisivat ostajan tarkastusvelvollisuutta.<sup>130</sup>

Tapauksessa 2007:48 A ja B olivat ostaneet C:ltä kiinteistön sillä sijaitsevine rakennuksineen. Ennen kauppaa tehdyssä kosteuskartoituksessa oli havaittu kosteutta ja kauppaan sisällytettiin maininta rakennuksessa havaituista kosteusvahingoista ja myyjän vastuuta rajoittava lauseke. Kaupanteon jälkeen kosteuden syyksi paljastuivat merkittävät rakennusvirheet. KKO totesi, ettei kosteuskartoituksesta ilmene, mistä kosteusvauriot ovat johtuneet eikä niiden syy ole muutoinkaan ollut kauppaa tehtäessä selvillä. Tällaisten rakenteissa rakennusvirheistä johtuvien vaurioiden havaitseminen asettaa ostajalle tavanomaista laajemman selonottovelvollisuuden. Kyseessä olevan rakennusteknisen virheen havaitseminen olisi edellyttänyt muun muassa reikien poraamista ja maankaivutöitä. Näihin myyjän kiinteistöön kajoaviin toimiin ei ostaja olisi saanut ryhtyä sopimatta asiasta myyjän kanssa. KKO katsoi, että vaikka ostajat ovat olleet tietoisia kosteus-

<sup>125</sup> Palo – Linnainmaa 2002, s. 129–130.

<sup>126</sup> Siiskonen 1999, s. 136.

<sup>127</sup> HE 14/1994 vp, s. 134.

<sup>128</sup> Grauers 2012, s. 206.

<sup>129</sup> Palo – Linnainmaa 2002, s. 121.

<sup>130</sup> Lisää kuntotarkastuksen vaikutuksesta ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen kt. Hoffén 2011, s. 239–273.

kartoituksen tuloksista, ei heidän voida katsoa laiminlyöneen selonottovelvollisuuttaan sillä perusteella, että he eivät ole edellyttäneet mainitunlaisia tarkastustoimia suoritettavan ennen kuin kaupasta päätettiin.

Tapauksessa 2009:31 kaupanteon yhteydessä tehdystä kuntotarkastuksessa ilmeni omakotitalon vesikatteen puutteita ja kuntotarkastusraportissa oli annettu suosituksia niiden korjaamiseksi. Ostaja oli tehnyt vaadittavat korjaukset, mutta myöhemmin tehdyssä remontissa rakennuksen yläpohjassa havaittiin laaja kosteusvaurio. KKO:n mukaan kyseessä oli salainen virhe. KKO tähdensi, että yläpohjatilan tarkastaminen olisi edellyttänyt rakenteiden purkamista ja koska kuntotarkastuksessa ei ollut vesikatteen puutteita huomioimatta epäilty katon vuotamista, ostajalla ei ollut aihetta sen perusteella epäillä kosteusvauriota. Näin ollen ostajalla ei ollut erityistä syytä ryhtyä poikkeuksellisiin, rakenteita rikkoviin tarkastustoimiin.

Esitetty KKO:n kanta puoltaa myös ajatusta ostajan tarkastusvelvollisuuden suppeammasta tulkinnasta. Ostajalla on hyvin harvoin tuntemusta rakennustekniikasta ja kuntotarkastusraportin sisältö voi olla hyvinkin teknisluonteinen. Jatkossakin tulisi pitää kiinni siitä, että ostaja ei saa kajota kaupan kohteen rakenteisiin, sillä tämä supistaa tarkastusvelvollisuutta. Myyjällä on kuitenkin lähtökohtaisesti paremmat mahdollisuudet olla selvillä kaupan kohteen ominaisuuksista, mutta hänenkään ei tulisi katsoa olevan velvollinen tietämään kovin yksityiskohtaisia rakennus-tekniisiä seikkoja. Näin tarkastus- ja tiedonantovelvollisuudet pysyvät keskenään balanssissa.

#### **4.3 Merkittävä poikkeama salaiseen virheeseen vetoamisen edellytyksenä**

Kiinteistön kaupan salaisesta virheestä säädetään MK 2:17.1:ssä. Sen mukaan kiinteistössä on salainen virhe, jos se poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyin kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioiden perustellusti edellyttää. Käytetyn asunnon salainen virhe on määritelty AsKL 6:11.4:ssa. Lainkohdan mukaan kaupan kohteessa on salainen virhe, jos se on varustukseltaan, kunnoltaan tai muilta ominaisuuksiltaan merkittävästi huonompi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää ottaen huomioon asunnon hinta, ikä, alueen tavanomainen varustetaso, kohtuullista asumistasoa koskevat yleiset vaatimukset sekä muut seikat. MK:n mainitsema ”muut olosuhteet” voidaan ymmärtää AsKL:ssa mainituiksi seikoiksi, kuten ikä, alueen tavanomainen varustetaso sekä kohtuullisen asumistason vaatimukset. Muilla seikoilla voidaan katsoa tarkoittavan esimerkiksi sitä, mitä ostaja on kaupan kohdetta tarkastaessa voinut havaita tai mitä hänelle on kerrottu. Jos ostaja on ennen kauppaa



saanut tietää kaupan kohteen olevan eri tavoilla puutteellinen, hänellä on perusteltu syy varautua muutenkin alhaiseen laatutasoon.<sup>131</sup>

Niin MK kuin AsKL edellyttävät virheen merkittävyyttä, joten salaisen laatuvirheen osalta sovelletaan siis korostettua toleranssikynnystä.<sup>132</sup> Uudessa asunnossa on virhe AsKL 4:14 6 kohdan mukaan, jos se ei muuten vastaa sitä, mitä asunnonostajalla on yleensä sellaisen asunnon kaupassa perusteltua aihetta olettaa. Merkitystä on sillä, mitä ostajalla yleensä on kyseisenlaisen asunnon kaupassa aihetta olettaa sekä kyseiseen konkreettiseen kohteeseen ja kauppaan liittyvillä seikoilla. Tällöin tulee arvioida sekä laatu- että varustetasoa. Kun kyseessä on uusi asunto, on ostajalla oikeus olettaa sen vastaavan valmistumisajankohtana vallitsevaa tavanomaista laatu- ja varustelutasoa. Ostajalla voi olla myös hinta ja muut seikat huomioon ottaen olla perusteltua aihetta odottaa asunnolta vähimmäisvaatimukset ylittävää laatutasoa. Ostaja ei voi kuitenkaan virheenä vedota seikkaan, josta hänen voidaan olettaa tienneen kaupantekohetkellä tai jonka hänen olisi pitänyt havaita keskeneräisen asunnon esittelyssä.<sup>133</sup>

Asunnossa ilmenevältä vialta tai puutteelta on edellytetty siis merkittävää poikkeamaa, kun on ollut kyse salaisesta virheestä. Täten ei riitä, että asunnossa ilmenevä vika tai puute on ollut vaikutuksellinen, vaan vian tai puutteen on lisäksi aiheutettava se, että kaupan kohteen voidaan sanoa olevan merkittävästi huonompi kuin mitä ostajalla on ollut aihetta edellyttää kauppaa tehdessään. Kyse on aina kokonaisharkinnasta yksittäistapauksessa arvioitaessa sitä, onko kaupan kohteessa salainen virhe. Koska myyjä ei ole tiennyt virheestä eikä hänen ole pitänytäkään siitä tietää, on perusteltua, että virheeseen vetoamisen kynnys on asetettu korkeammalle. Vian tai puutteen vaikutuksellisuusarviointiin vaikuttaa muun muassa se, onko kyse siitä, että kohde on sopimuksenvastainen vai onko kyse salaisesta virheestä. Jos ostaja voi vedota sopimuksenvastaisuuteen, on virhekyynnys matalampi.<sup>134</sup>

Salaisen virheen merkittävyyden arvioinnissa on oikeuskäytännössä otettu huomioon paljon erilaisia kriteerejä. Selvin niistä on ollut asunnon aiheuttama terveyshaitta. Jos kosteusvaurion on todettu aiheuttavan terveyshaittaa ja asunto on katsottu asumiskelvottomaksi, on asunnon salainen virhe katsottu helpommin merkittäväksi. Terveyshaitan ohella yleensä ilmenevä asumishaitta on myös otettu huomioon salaisen virheen merkit-

---

<sup>131</sup> Hoffrén 2009c, s. 37–38.

<sup>132</sup> Niemi 2002, s. 295.

<sup>133</sup> Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen, s. 217.

<sup>134</sup> Keskitalo 2012, s. 118–119, 123.

tävyysarvioinnissa. Tämä puhuu vahvasti myös asuinmukavuuden korostamisesta virhearvioinnissa. Koska terveyshaitalla on suuri merkitys asuinmukavuutta huonontavana tekijänä, tulee sillä yksittäinkin olla merkitystä kohteen virheellisuuden arvioinnissa, jolloin ei virheen korjauskustannuksiin tarvitse kiinnittää suuresti huomiota.

Muita seikkoja, joiden perusteella salaista virhettä on pidetty merkittävänä, ovat olleet asunnon lyhyt ikä tai tuoreet peruskorjaukset, asunnon hinta ja virheen korjauskustannukset.<sup>135</sup> Mitä uudemmas rakennus on, sitä parempaa kuntoa ja nykyaikaisempaa rakennustapaa voidaan edellyttää<sup>136</sup> ja vanhassa asunnossa ostajan on siedettävä suurempia puutteita kuin uudessa asunnossa.<sup>137</sup> Tämä näkyy myös siinä, millaista asuinmukavuuden tasoa kohteelta voidaan edellyttää. Jo 20 vuotta vanhassa asunnossa on katsottu voivan olla normaalisti jonkinlaisia vaurioita. KVL:n ratkaisussa nro 99/82/2726 ei salaisen virheen merkittävyyskynnys olisi ylittynyt ilman puutteen aiheuttamaa asumishaittaa.

Myydylä rakennuksella ja sen putkistolla oli ikää yli 20 vuotta. Lautakunnan näkemyksen mukaan tämän ikäiseltä putkistolta ei ollut perusteita edellyttää enää pitkää käyttöikää. Myyjätkään eivät olleet antaneet putkiston kunnosta nimenomaisia lupauksia. Putkiston korjaus ei lautakunnan näkemyksen mukaan lähtökohtaisesti ollut poikennut laajuudeltaan tai kustannuksiltaan siitä, mihin ostajan on rakennuksen ikä huomioon ottaen, ollut tullut varautua. Vauriokorjauksen ja sen yhteydessä toteutetun putkistosaneerauksen takia ostajien muutto asuntoon oli kuitenkin siirtynyt noin puolella vuodella. Lautakunta piti asuntoa tästä aiheutuneen haitan ja vauriosta joka tapauksessa tulneiden ylimääräisten kulujen takia merkittävästi huonompana kuin mitä ostajilla oli ollut perustetta olettaa.

Tulkinnanvaraiseksi jää, milloin virhe itsessään riittäisi merkittävyyskynnyksen ylittämiseen vai tuleeko mukana olla aina mittavia lisäkustannuksia, esimerkiksi muualla asumisesta johtuvia menoja. Ratkaisua voidaan kritisoida siitä, oliko kyseessä edes salainen virhe. Jos korjaustyöt olivat laajuudeltaan ja kustannuksiltaan sitä, mihin ostajan on tullut varautua, eikö tähän silloin kuulu myös poismuutto asunnosta remontin ajaksi? Näin muodostuneet kustannukset ja haitta eivät tekisi asunnosta merkittävästi huonompaa. KVL:n ratkaisun perusteella voidaan kuitenkin sanoa, että mitä enemmän ennakkoimattomasta virheestä aiheutuu ostajille muita välttämättömiä kustannuksia ja haittaa, sitä suuremmalla todennäköisyydellä merkittävyyskynnys ylittyy.

---

<sup>135</sup> Koskinen 2004, s. 123.

<sup>136</sup> HE 120/1994 vp, s. 137 ja HE 14/1994 vp, s. 133.

<sup>137</sup> Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 453.

Tämän virheperusteen kohdalla on välttämätöntä suorittaa vertailua objektiivisen standardin eli normaalitason mukaan. Koska tällaista tasoa on vaikea määrittää, jää vertailu arvionvaraiseksi. Objektiiviseen standardiin liittyy lisäksi kysymys kauppahinnan ja normaalitason välisestä tasapainosta. Kauppahinnasta voi nimittäin tehdä päätelmiä vaadittavaan laatutasoon nähden. Vaikkei kyse olisikaan sopimuksenvastaisuudesta tai myyjän tiedonantovelvollisuuden rikkomisesta, kiinteistössä tai asunnossa on virhe, jos se merkittävästi poikkeaa siitä tasosta, mitä samalla seudulla olevat, vastaavan ikäiset ja laatuiset kiinteistöt tai asunnot ovat. Samoin poikkeaman ostajan perustelluista odotuksista tulee olla merkittävä, jotta se oikeuttaisi esittämään myyjälle virhevaatimuksia.<sup>138</sup>

AsKL:n perusteluissa mainitaan kohtuullisen asumistason yleiset vaatimukset salaisen virheen merkittävyyden arvioinnissa ja kiinnitetään huomiota myös kauppahintaan. Ostajalla on oikeus edellyttää, että myytävä asunto on kuntonsa ja varustuksensa puolesta asumiskelpoinen. Jollei nimenomaisesti ole sovittu muuta, ostajalla on oikeus edellyttää, ettei asunnossa ole sen käyttöön olennaisesti vaikuttavia puutteita.<sup>139</sup> En näe estettä sille, miksei samoja arviointiperustetta voisi käyttää kiinteistönkin salaisen virheen merkittävyyden arvioinnissa. Arvioitaessa sitä, mitä ostaja voi perustellusti kiinteistöltä edellyttää on kiinnitettävä huomiota siihen, poikkeako kohde laadultaan siitä keskimääräisestä tasosta, jota voidaan normaalisti edellyttää sen tyyppiseltä kohteelta.<sup>140</sup> Tällöin hyvä vertailukohde saadaan nimenomaan AsKL:n perusteluissa mainituista vastaavanlaisista kohteista maksetuista kauppahinnoista.

MK:n perusteluissa kaupan kohde voidaan katsoa virheelliseksi, jos kiinteistö merkittävästi poikkeaa siitä tasosta, mitä samalla seudulla olevat ja vastaavan ikäiset ja laatuiset kiinteistöt ovat.<sup>141</sup> Käytetyn asunnon kunto vaikuttaa yleensä kauppahintaan ja vertaamalla kauppahintaa samalla alueella vastaavanlaisista asunnoista samoihin aikoihin maksettuihin kauppahintoihin voidaan ainakin osittain päätellä, millaisessa kunnossa ostaja on voinut edellyttää asunnon olevan. Vaikka kiinteistöt eroavat asunnoista esimerkiksi maapohjan vuoksi, voidaan silti kauppahintoja pitää suuntaa antavina ohjenuorina arvioitaessa ostajan perusteltuja edellytyksiä.

---

<sup>138</sup> HE 14/1994 vp, s. 132–133.

<sup>139</sup> HE 14/1994 vp, s. 133.

<sup>140</sup> *Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors* 2010, s. 294.

<sup>141</sup> HE 120/1994 vp, s. 56.

## 4.4 Virheen olennaisuus kaupan purun edellytyksenä

### 4.4.1 Yleistä kiinteistön kaupan purusta

Yleinen sopimusoikeudellinen lainsäädäntö koskee myös kiinteistön kauppaa. Koska kiinteistön kauppa on yksityisoikeudellinen sopimus, sen osapuolten välisissä suhteissa tulevat sovellettaviksi lähtökohtaisesti samat sopimusoikeudelliset normit kuin missä tahansa sopimussuhteissa.<sup>142</sup> Sopimusvapauden yhtenä elementtinä on purkuvapaus.<sup>143</sup> Se on kuitenkin hyvin eri tasolla kuin muut sopimusvapauden elementit, sillä siinä on kysymys sopimuspuolten oikeudesta käyttää erästä vastapuolen sopimusrikkomuksen aktualisoimaa oikeuskeinoa. Tällöin pyritään jo päätetyn sopimuksen mukaisten oikeuksien toteuttamiseen tai sopimuksesta vapautumiseen. Purkuvapaus voidaan ajatella sisältävän myös sen, ettei ketään voida pakottaa pysymään toisen osapuolen sopimusrikkomuksen johdosta epätydyttäväksi käyneessä sopimuksessa. Purkamisen toimii näin painostuskeinona tai ainakin välineenä, jolla vältetään sopimussidonnaisuuden jatkumisesta aiheutuvaa vahinkoa.<sup>144</sup>

Sopimuksen purkamista pidetään vaikutuksiltaan jyrkimpänä myyjän oikeuskeinona, koska se lakkauttaa sopimuksen välittömästi ja mitätöi tehdyt suoritustoimet.<sup>145</sup> Se tarkoittaa sopijapuolten oikeutta sopimuksin purkaa tekemänsä sopimus ilman että lain pakottavat normit asettaisivat sille estettä. Näin määritelty purkuvapaus vallitsee varallisuus oikeudessamme esineoikeuksiakin koskevien sopimusten osalta. Kaupan purku on virheen viimesijainen seuraus myös muussa kaupassa, esimerkiksi KL 39 ja KSL 5:19. Muiden välttämättömyyshyödykkeiden- ja palveluiden osalta sopimussuhteen purku on nähty erityisen haitalliseksi seuraamukseksi. Mutta koska asunnoilla ei ole samalla tavalla rajoitettua asunnontarjoajajoukkoa eivätkä elinkeinonharjoittajat ole asuntomarkkinoilla määräävässä asemassa kuluttajiin nähden, ei sama argumentointi sovi suoraan asuntokaupan sopimussuhteisiin ja sen purkamiseen liittyviin tilanteisiin.<sup>146</sup>

Kiinteistön kauppa voidaan purkaa sopimuksella tai sopimusrikkomuksen vuoksi tuomioistuimen päätöksellä. Purettaessa kauppa sopimuksin, on noudatettava MK:n 2:5:ssä

---

<sup>142</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 19.

<sup>143</sup> Muita elementtejä ovat päättäv vapaus, sopimuskumppanin valitsemisen vapaus, sisältö vapaus sekä muotovapaus. Kt. Kartio 2001, s. 45–52.

<sup>144</sup> Hemmo 2003a, s. 76.

<sup>145</sup> Hemmo 2003b, s. 349.

<sup>146</sup> Koskinen 2004, s. 216–217.

säädettyä kiinteistön kaupan määrämuotoa.<sup>147</sup> Tätä edellyttää jo se, että kyse on itsenäisestä saannosta, jota koskevat samat säännöt kuin muitakin saantoja. Jo varhemmassa oikeuskäytännössä on vaadittu kiinteistön kaupan purkamista koskevalta sopimukselta MK:n muotovaatimusten noudattamista ja lainsäädäntö vahvistaa tämän vakiintuneen kannan. KKO:n ratkaisussa 1938 I 50 kiinteistökauppa, jonka julkinen kaupanvahvistaja oli todistanut oikeaksi, oli purettava siinä järjestyksessä kuin vMK 1:2:ssa säädetään. Tosin Ruotsissa, jossa ei tunneta julkisen kaupanvahvistajan instituutiota, on mahdollista purkaa kauppa vapaamuotoisesti niin kauan kuin ostaja ei ole hakenut lainhuutoa.<sup>148</sup> Jos kauppa voitaisiin purkaa ilman muotovaatimuksia, kärsisivät julkisten asiakirjojen luotettavuus. Kaupan osapuolet voivat valita seuraamukseksi purun sijaan aina myös hinnanalennuksen. Toisaalta lähes koko kauppahintaa vastaava hinnanalennus on myyjän kannalta kohtuuttoman ankara, sillä hän joutuu maksamaan suuren osan kauppahinnasta saamatta itse mitään vastineeksi.

#### 4.4.2 Purkamisen edellytykset

MK 2:17:n ja AsKL 6:16.2:n mukaan ostaja saa purkaa kaupan, jos virheestä aiheutuu hänelle olennaista haittaa eikä muuta seuraamusta voida pitää kohtuullisena. Muiden seuraamusten riittävyyttä arvioitaessa otetaan huomioon, onko virhettä mahdollista korjauttaa ja kuinka isot korjauskustannukset olisivat. Koska säännöksissä vaaditaan, että muuta seuraamusta ei voida pitää kohtuullisena, kaupan purku voi tulla ajankohtaiseksi lähinnä silloin, kun virhettä ei voida oikaista ilman olennaista haittaa eikä hinnanalennusta voida virheen merkittävyyden vuoksi pitää riittävänä seurauksena.<sup>149</sup> MK 2:33:n ja AsKL 6:28.1:n mukaan, jos kauppa puretaan, myyjän ja ostajan on palautettava saamansa suoritukset. Ostaja ei voi vaatia purkua enää silloin, kun on jo myynyt kiinteistön eteenpäin. Myyjä voi purkaa kiinteistön kaupan vain sillä edellytyksellä, että kauppa on nimenomaisen määräyksen mukaan ehdollinen.

Uuden asunnon kaupassa virheen ensisijainen seuraamus on virheen oikaisu.<sup>150</sup> Kaupan purku onkin erittäin harvinainen seuraamus uuden asunnon kaupassa. Uuden asunnon kauppaa koskevan AsKL 4:25.1 2 kohdan mukaan, jos virhettä ei oikaista tai oikaisu ei tule kysymykseen, ostaja voi vaatia kaupan purkua virheen ollessa olennainen. Purkaminen saattaa tulla kysymykseen esimerkiksi silloin, kun asunnossa havaitaan tervey-

<sup>147</sup> Kartio 2001, s. 49–50. Samaa edellytetään kiinteistön kaupan esisopimuksen purkamiselta. Kt. *Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander* 2002, s. 104–105.

<sup>148</sup> *Tepora – Kartio – Koulu – Wirilander* 2002, s. 105.

<sup>149</sup> HE 14/1994 vp, s. 107.

<sup>150</sup> Keskitalo 2009, s. 236.

dellistä haittaa aiheuttava tai asuinolosuhteita merkittävästi huonontava taikka asunnon arvoon olennaisesti vaikuttava rakennusvirhe, jota ei yrityksestä huolimatta onnistuta korjaamaan kohtuullisessa ajassa.<sup>151</sup> Jos virheen merkitystä kyetään korjauksilla vähentämään, voi ostajan oikeus purkaa kauppa poistua. Tällöin kuitenkin säilyvät ostajan oikeus virhettä vastaavaan hinnanalennukseen sekä vahingonkorvaukseen kärsimästään vahingosta.<sup>152</sup>

Niin kiinteistön kuin asunto-osakkeen kaupassa, jos ostaja on saanut kaupan kohteesta merkittävää tuottoa tai hyötyä, hänen on maksettava siitä korvaus myyjälle. Merkittävänä tuottona voidaan pitää kiinteistöstä saatuja tuloja, esimerkiksi maksettuja vuokria tai puunmyyntituloja. Ostajan omista toimenpiteistä, esim. viljelystä, johtuvia tuloja ei oteta huomioon. AsKL:n esitöiden mukaan, jos asuminen on ollut poikkeuksellisen edullista sen vuoksi, että yhtiön hyvästä taloudellisesta tilasta johtuen yhtiövastikkeet ja käyttökorvaukset ovat olleet tavanomaista alhaisemmat tai ostajille on myönnetty vapaa-kuukausia yhtiövastikkeen maksusta, ostaja saattaa joutua korvaamaan myyjälle todellisten ja tavanomaisena pidettävien kustannusten välisen eron.<sup>153</sup>

Myyjän on osaltaan suoritettava ostajalle korvaus kohteen hoidosta aiheutuneista tarpeellisista kustannuksista sekä sellaisista hyödyllisistä kustannuksista, jotka ovat lisänneet sen arvoa. Kuitenkaan kiinteistön ylläpidosta ja välttämättömästä hoidosta aiheutuneita kustannuksia ei korvata, sillä ostaja on tänä aikana voinut korvauksetta käyttää kiinteistöä.<sup>154</sup> AsKL puhuu vain korvauksesta kun MK osaltaan korostaa kustannusten kohtuullisuutta. Uuden asunnon kauppaa koskevien esitöiden mukaan tarpeellisia tai hyödyllisiä kustannuksia ovat muun muassa asunnon laatutason kohottamisesta tai säilyttämisestä aiheutuneet korjaus- ja uusimiskustannukset, esim. keittiökalusteiden tai asuntoon kiinteästi sijoitettavien kodinkoneiden hankintakustannukset. Toisaalta arvioitaessa kustannusten tarpeellisuutta tai hyödyllisyyttä huomiota on kiinnitettävä siihen, ovatko kustannukset objektiivisesti arvioiden ylläpitäneet tai kohottaneet asunnon laatutasoa. Lain esitöissä on tästä mainittu esimerkkinä melko uuden ja käyttökelpoisen jääkaapin vaihtaminen uudempaan malliin.<sup>155</sup>

---

<sup>151</sup> HE 14/1994 vp, s. 107.

<sup>152</sup> Keskitalo 2009, s. 236.

<sup>153</sup> HE 14/1994 vp, s. 120.

<sup>154</sup> HE 120/1994 vp, s. 64.

<sup>155</sup> HE 14/1994 vp, s. 121.

MK 2:34:n mukaan ostaja, joka on perustanut kiinteistöön kohdistuvan erityisen oikeuden taikka jonka toimenpiteen tai laiminlyönnin vuoksi kiinteistön arvo on alentunut, saa purkaa kaupan vain, jos hän maksaa arvon alentumista vastaavan korvauksen myyjälle. Kiinteistön arvo voi alentua esimerkiksi sen vuoksi, että puusto tai rakennus on viety kiinteistöltä pois. Samoin huolimaton hoito voi alentaa kiinteistön arvoa. Kuitenkaan tavanomaisesta käytöstä tai kiinteistön tapaturmaisesta vahingoittumisesta aiheutuva arvon alentuminen ei estä purkuoikeuden käyttämistä. Jos kiinteistöä rasittaa ostajan perustama panttioikeus, ostaja saa purkaa kaupan vain maksettuaan myyjälle sen, mikä voidaan panttioikeuden nojalla periä kiinteistöstä. Jos asunto on huonontunut enemmän kuin mitä voidaan pitää tavanomaisena kulumisena tai vahingoittunut ostajan vastuulla olevan huolimattomuuden seurauksena, voi ostaja purkaa kaupan AsKL 6:28.4:n mukaan vain, jos hän korvaa arvonalennuksen myyjälle.

Uuden asunnon kaupassa ostajan purkaessa kaupan on korvausta määrättäessä otettava huomioon se haitta, joka purkamisen syynä olevasta sopimusrikkomuksesta on aiheutunut ostajalle, sekä muut seikat. Jos ostaja on pannut asuntoon tarpeellisia tai hyödyllisiä kustannuksia, myyjän on kaupan purkamisen yhteydessä suoritettava niistä ostajalle kohtuullinen korvaus. Ostajan ei tarvitse korvata asunnon virheistä aiheutuvaa arvonalennusta. Ostajalla on korvausvelvollisuus vain siinä tapauksessa, että vahinko on seurausta hänen puolellaan olevasta huolimattomuudesta tai ostajan puolelta on ainakin myötävaikutettu vahingon syntyyn. Esimerkiksi jos vesivahinko on seurausta ulkopuolisesta tai ennalta odottamattomasta tapahtumasta kuten vesiputken halkeamisesta tai astianpesukoneen rikkoutumisesta, ostajalla ei ole korvausvelvollisuutta.<sup>156</sup>

MK:n perusteluiden mukaan purku tulee kysymykseen vain silloin, kun virhe on koko kaupan kannalta olennainen. Haittavaikutuksista huolimatta ostajan ei voida edellyttää pysyvän kaupassa, jos kiinteistöä ei voida käyttää tarkoitukseensa tai korjata kohtuullisin kustannuksin.<sup>157</sup> Selostettu kanta tukee ajatusta asuinkäytön merkityksestä virhearvioinnissa. Jos ostaja ei voi käyttää kaupan kohdetta asumistarkoitukseen, on hänellä oikeus purkaa kauppa. Kohtuullisten kustannusten rajaa ei tule asettaa liian korkealle ja esimerkiksi korjauskustannusten 40 prosentin osuus kauppahinnasta yhdistettynä vakavaan terveyshaittaan on liian korkealle asetettu purkukynnys. Kohtuullisten kustannusten käsite tulee suhteuttaa aina siihen haittaan, mikä virheestä koituu asuinmukavuudel-

---

<sup>156</sup> HE 14/1994 vp, s. 121.

<sup>157</sup> HE 120/1994 vp, s. 59.

le. Mitä vaikuttavampi virhe, sitä pienempien korjauskustannusten tulee riittää purkukynnyksen ylittymiseen.

#### 4.4.3 Olennaisuus yleisessä sopimusoikeudessa ja kauppaoikeudessa

Vaikka sopimuksen purkuedellytyksillä on joitakin sopimustyyppikohtaisia eroja, on lainsäädännön taustalta löydettävissä yleinen periaate, jonka mukaan purkaminen vaatii olennaista sopimusrikkomusta.<sup>158</sup> Ensisijainen syy olennaisuusvaatimukselle on myyjän suojaaminen siltä, ettei ostaja pura sopimusta vähäisen sopimusrikkomuksen vuoksi<sup>159</sup>, mutta lähtökohtana on myös ostajan oikeussuojan tarve. Sopimusrikkomuksen tyyppi itsessään ei ole merkittävä arvioitaessa sen olennaisuutta. Samoin laiminlyödyn velvollisuuden laatu ei ole ratkaiseva kyseisen seikan arvioinnissa. Myöskään sopimusrikkomuksen määrittelyllä esimerkiksi törkeään tai lievään ei ole merkitystä. Sopimusrikkomuksen olennaisuuden määrittämisessä sen sijaan ensimmäinen kysymys on, tarkoitetaanko sillä yleisesti arvioiden merkittävää velvoitteen ja suorituksen poikkeamaa vai sitä, että sopimusrikkomuksella on olennaisia haittavaikutuksia juuri kyseisen ostajan kannalta.

Olennaisuusarviointi tulee perustaa kokonaisharkintaan ja se tulee tehdä etupäässä yksilökohtaisesti, eikä sitoa ennalta määrättyihin seikkoihin tai summiin. Arvioinnissa tulee selvittää, mitä sopimusrikkomuksesta seuraa tai voi seurata juuri kyseisessä tilanteessa juuri kyseiselle ostajalle. Olennaisuusarvioinnin keskiössä ovat siis sopimusrikkomuksen tosiasialliset vaikutukset: mikä todellinen merkitys sopimusrikkomuksella on ostajalle? Tavallisesti seuraukset ovat taloudellisia: huonompi sopimuksen kohde tai viivästyksen aiheuttamat menetykset. Kuitenkin myös muut haitat, kuten psyykkinen tai fyysinen vamma, tulee ottaa huomioon.<sup>160</sup> Olennaisesta sopimusrikkomuksesta on usein kyse silloin, kun sopimusobjektin arvo ja ominaisuudet huomioden, se poikkeaa huomattavasti siitä, mitä on ilmoitettu tai mitä ostajalla on ollut syytä olettaa. Virheen laatu tai määrä ei ole ratkaiseva vaan niiden merkitys ostajalle. Olennaisuusarvioinnissa ei aina riitä sopimusrikkomusten konkreettisten vaikutusten arviointi, vaan ne tulee asettaa vertailtaviksi niiden seurausten kanssa, jotka olisivat syntyneet, jos sopimus olisi täytet-

---

<sup>158</sup> Hemmo 2003b, s. 350. Samoin Kartio 2001, s. 50: ”Purkuvapautta varallisuus oikeudellisissa sopimuksissa rajoittaa periaate, jonka mukaan purkuun oikeuttavan sopimusrikkomuksen on oltava olennainen”.

<sup>159</sup> Taxell 1972, s. 212.

<sup>160</sup> Taxell 1972, s. 215.



ty oikein. Tämä vertailu saattaa auttaa harkittaessa, onko kyseessä olennainen vai vähäisen sopimusrikkomus.<sup>161</sup>

Vaikka oikeuskäytäntö on suurimmaksi osaksi koskenut irtaimen omaisuuden kaupan purkua, ei tämä tarkoita, että muita sopimustyyppejä tulisi arvioida eri tavalla. KL:ssa purun edellytykseksi on asetettu se, että sopimusrikkomuksella on ostajalle olennainen merkitys ja että myyjän on pitänyt käsittää tämä (KL 25.1 ja 39.1 §). Kanta merkitsee sitä, että ostajan oikeussuoja tehostuu hänen yksilölliset intressinsä käsittäväksi silloin, kun myyjän on pitänyt tietää niistä.<sup>162</sup> Tästä esimerkkinä tilanne, jossa ostaja on informoinut myyjää sairastavansa vaikeaa astmaa, jolloin myyjä tulee tietoiseksi ostajan erityistarpeista.

Olennaisuusarviointi on usein yhdistetty ostajan sopimuksentekohetken käyttäytymiseen. Tarkastelutavan mukaan sopimusrikkomus on olennainen, jos ostaja olisi tulevasta sopimusrikkomuksesta tietäessään jättänyt sopimuksen tekemättä, eikä olisi tyytynyt virheen oikaisusta, hinnanalennuksesta tai vahingonkorvauksesta seuraavaan lopputulokseen. Samoin kuin salaisessa virheessä, ei purkamisoikeudenkaan edellytyksiin kuulu sopimusrikkomuksen tuottamuksellisuus. Kuitenkin myyjän toiminnan moitittavuus voi vaikuttaa siihen kokonaisarvioon, jolla sopimusrikkomuksen olennaisuutta punnitaan. Esimerkiksi vilpillinen virheen salaaminen voi ennakoida ongelmia myös myyjän korjausyrityksen aikana.<sup>163</sup>

KL 39.1:n mukaan ostajan oikeus purkaa kauppa virheen perusteella edellyttää, että virheen korjaaminen tai uusi toimitus ei tule kysymykseen, tai että tällaista oikaisua ei suoriteta kohtuullisessa ajassa ostajan reklamaatiosta. Tällöinkin purkuoikeuden edellytyksenä on lisäksi se, että sopimusrikkomuksella on ostajalle olennainen merkitys ja myyjä käsitti tämän tai hänen olisi pitänyt se käsittää. Kuitenkin myyjän mahdollisuus oikaista virhe merkitsee sitä, että kaupan purkaminen voi tulla kyseeseen vasta toissijaisena seuraamuksena. Sopimusrikkomuksen olennaisuuden arviointi edellyttää tällöin tilanteen kokonaisarviointia. Vaikka virhe olisikin sellainen, että ostaja on ollut velvollinen antamaan myyjälle tilaisuuden virheen oikaisuun, ostaja voi kuitenkin purkaa kaupan, jos osoittautuu, että virhettä ei voida korjata hyväksyttävällä tavalla tai että myyjä ei suorita korjausta kohtuullisessa ajassa. Olennaisuuskriteeriä sovelletaan tässäkin tapauksessa: jos korjaamatta jäänyt virhe on vähäinen, ostaja joutuu tyytymään kaupan

---

<sup>161</sup> *Taxell* 1972, s. 215.

<sup>162</sup> *Hemmo* 2003b, s. 355.

<sup>163</sup> *Hemmo* 2003b, s. 356, 358. Samoin *Palo – Linnainmaa* 2002, s. 290.

purun sijasta hinnanalennukseen.<sup>164</sup> Olennaisuusvaatimusta ei voida KL:n esitöidenkään mukaan yksittäistapausten osalta täsmällisesti esittää, vaan ratkaisu on tehtävä tapauskohtaisesti.

Sopimusrikkomusta voidaan pitää olennaisena ostajan kannalta silloin, kun se riistää häneltä sen pääasiallisen hyödyn, jota hänellä on sopimuksen nojalla ollut oikeus odottaa. Huomiota on kiinnitettävä siihen, kohtaako ostajaa haitta, joka estää häntä saamasta olennaiselta osalta sen, mitä hänellä on oikeus odottaa. Arviointia ei voida tehdä kiinnittämällä huomiota tiettyihin prosenttilukuihin, vaan arviointi on suoritettava tarkastelemalla ostajan olosuhteita ja sitä tarvetta, joka hänellä on sopimuksen purkamiseen.<sup>165</sup> Tämä tukee väitettäni siitä, että virheen olennaisuuden arvioinnissa on korjauskustannusten ja kauppahinnan vertailun sijaan kiinnitettävä enemmän huomiota siihen, miten virhe vaikuttaa kaupan kohteen aiottuun käyttötarkoitukseen eli asumiseen ja millainen merkitys virheellä on asuinmukavuudelle.

#### **4.4.4 Olennaisuus kiinteistökaupan purussa**

Kaupan purkuun oikeuttavan olennaisuusedellytyksen tarkka määrittely on hankalaa. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty vain hyvin karkeita suuntaviivoja siitä, miten olennaisuutta arvioidaan.<sup>166</sup> Kiinteistön myyjän oikeuteen purkaa kiinteistön kauppa ostajan olennaisen sopimusrikkomuksen vuoksi on oikeudessaamme suhtauduttu torjuvasti, sillä tällä on pyritty turvaamaan kiinteistöjä koskevien oikeussuhteiden selvyys ja suojaamaan kolmannen osapuolen asemaa. Näiden seikkojen vuoksi myös kaupan pysyvyys on yleiseltä kannalta suotavaa.<sup>167</sup> Kiinteistön kaupan korkea purkukynnys on seurausta erilaisista intresseistä, joita voidaan yhdistää kiinteistön omistusoikeuteen ja siihen haittaan, jota sopimuksen purkaminen siten voi aiheuttaa.<sup>168</sup> Purkukynnyksen asettaminen suhteellisen korkeaksi suojaa myyjää raskaalta virheseuraamukselta. Toisaalta ei saisi unohtaa myöskään ostajaa, joka saattaa jäädä mittavien korjaustöidenkin jälkeen epäilemään esimerkiksi mahdollisia terveyshaittoja.<sup>169</sup>

Kun kyse on niinkin arvokkaasta hyödykkeestä kuin asunto, uuden hankintaan tarvitaan edellisen asunnon myymisestä vapautuvaa rahoitusta. Asuntokauppojen ketjuuntumisesta johtuu, että yksittäisen asuntokaupan purkaminen voi johtaa vakaviin vaikutuksiin

<sup>164</sup> *Wilhelmsson – Sevón – Koskelo* 2006, s. 132.

<sup>165</sup> *Routamo – Ramberg* 1997, s. 280.

<sup>166</sup> *Hoffrén* 2009b, s. 12.

<sup>167</sup> *Jokela – Kartio – Ojanen* 2010, s. 169.

<sup>168</sup> *Taxell* 1972, s. 217.

<sup>169</sup> *Hoffrén* 2009b, s. 13.

ainakin myyjän taloudellista tilannetta ajatellen. Jos myyjä on ehtinyt ostamaan itselleen uuden asunnon myymästään asunnosta saamallaan rahoilla, johtaa kaupan purku ainakin lisälainan ottamiseen. Vaikutukset voivat heijastua myös pidemmälle asuntokaupan ketjuun: jos myyjälle aiheutuu kaupan purkamisesta taloudellisia vaikeuksia, voi hänelle asunnon myynyt jäädä osaksi tai kokonaan ilman suoritusta.<sup>170</sup> Purku tuomioistuinteitse on usein pitkä ja kallis prosessi, jonka aikana kiinteistömarkkinoilla kiinteistöjen hinnat saattaa nousta huomattavasti. Kun kaupan purkamisen perusteena on alkuperäinen sopimus, ei kauppahinnan palautus korkoineen välttämättä korvaa täysin ostajalle aiheutuvaa vahinkoa. Jos taas kiinteistöjen hinnat ovat laskeneet sopimuksen teon ajankohdasta, saattaa kauppahinnan palautus olla myyjälle kohtuuttoman kallista.

Virheen olennaisuutta on ensisijaisesti arvioitava objektiivisin perustein. Virheperusteen olennaisuus riippuu yksittäisen kaupan olosuhteista, osapuolista ja edellytyksistä. Harkinnassa tärkeää roolia näyttelevät myös kaupan kohteen laatu ja käyttötarkoitus: rakennuksen huono kunto voi olla purkuperuste omakotitalokaupassa, mutta toissijainen seikka maatilán kaupassa.<sup>171</sup> Juuri asuinkiinteistön kaupassa virheiden tulee koskea rakennuksen tärkeitä osia, esimerkiksi runsaat lahovauriot voivat ylittää purkukynnyksen. Samoin virheen olennaisuudesta kielii se, jos virheen korjaaminen tulee viemään pitkän ajan rajoittaen huomattavasti mahdollisuutta käyttää rakennusta.<sup>172</sup> Osapuolten taloudelliset asemat ja seuraukset, joihin purku tosiasiallisesti johtaa, voidaan ottaa myös huomioon. Ostajan mahdolliset erityisolosuhteet on otettava huomioon varsinkin, jos ne ovat olleet ennalta myyjän tiedossa. Pelkästään ostajan oma subjektiivinen käsitys virheen olennaisuudesta ei sitä vastoin ole ratkaiseva.<sup>173</sup>

Kaupan purkutilanteissa vaurioiden tulee olla laajoja ja korjauskustannusten useita kymmeniä prosentteja kauppahinnasta.<sup>174</sup> Kaupan purkuun oikeuttavana olennaisena virheenä on pidetty korjauskustannuksia, jotka ovat olleet vähintään 40 % kiinteistön kauppahinnasta<sup>175</sup>. Purkutilanteessa korjauskustannusten määrän tulee kattaa paljon suurempi prosenttiosuus kauppahinnasta kuin normaalin laatuvirheen vaatima 4-6 %.<sup>176</sup> Tämä ero kertoo siitä, kuinka korkeaksi purkukynnys on asetettu varsinkin korjauskus-

---

<sup>170</sup> HE 14/1994 vp, s. 135–136. Myös Koskinen 2004, s. 198.

<sup>171</sup> Niemi 2002, s. 316.

<sup>172</sup> Grauers 2012, s. 245.

<sup>173</sup> HE 14/1994 vp, s. 107.

<sup>174</sup> Koskinen 2004, s. 217.

<sup>175</sup> Kyllästinen 2010, s. 220.

<sup>176</sup> Keskitalo 2012, s. 213.

tannusten valossa tarkasteltuna. Rovaniemen HO on ratkaisussaan 15.5.2006 S 05/846 vahvistanut edellä mainitun 40 %:n korjauskustannusten rajan.

Kyse oli vuonna 1999 tehdystä omakotitalokiinteistön kaupasta, jossa kauppahinta oli 47 933 euroa. Omakotitalo oli rakennettu vuonna 1954 ja sitä oli peruskorjattu vuonna 1981 sekä laajennettu vuonna 1984. Talon ala- ja välipohjassa sekä ulkoseinissä oli kaikissa avatuissa rakenteissa ollut lahovaurioita, jotka olivat syntyneet ennen vuoden 1981 peruskorjausta. Alapohjan rakenteet, jotka oli jätetty paikoilleen peruskorjauksen yhteydessä, olivat olleet pehmenneitä jo peruskorjauksen aikaan. Rakenteiden pehmeys viittasi siihen, että kyseiset rakenteet olivat olleet lahoja. Myös välipohjassa oli ollut lahonneita rakenteita, mutta niiden peruskorjausajankohdasta ei ollut tietoa. Kaupantekohetken kustannustaso huomioon ottaen hovioikeus totesi, että laho- ja homevaurioiden korjauskustannukset olivat noin 40 % kiinteistö kauppahinnasta. Hovioikeus katsoi, että korjauskustannusten määrä oli niin merkittävä suhteessa kiinteistön kauppahintaan, että kaupan kohteessa oli olennainen laatuvirhe ja kauppa purettiin.

Toisenlaiseen ratkaisuun Rovaniemen HO on päätenyt ratkaisussaan 612 27.6.2008 S 07/724, joka koski vuonna 2004 tehtyä omakotitalokiinteistön kauppaa, jossa kauppahinta oli 141 000 euroa. Omakotitalo oli rakennettu vuonna 1985. Ostajat vaativat kaupan purkua kiinteistössä todettujen terveydelle haitallisten kosteus- ja mikrobivaurioiden perusteella. Rakennuksessa katsottiin olleen kosteus- ja mikrobivaurioita ulkoseinien alaosissa sekä alapohjan reunojen pystystyroksissa. Ostajat olivat joutuneet muuttamaan pois kiinteistöltä lasten oireiden vuoksi ja se oli ollut heidän pyynnöstään asumiskiellossa siihen asti, kunnes virheet olisi korjattu. Käräjäoikeus määräsi kaupan puretuksi. Hovioikeudessa ostajien esittämän asiantuntijatodistelun mukaan kohteen korjauskustannukset olisivat noin 90 000 euroa. Hovioikeus arvioi erilaisista esitetyistä korjaustavoista sen, jonka korjauskustannukset olisivat 60 000 euroa eli 42 % kauppahinnasta.

Virheen kokonaismerkitystä arvioidessaan hovioikeus huomioi virheestä aiheutuneen terveyshaitan ja sen, etteivät ostajat olleet voineet käyttää kiinteistöä perheen asuntona. Se ei kuitenkaan voinut antaa samanlaista arvoa lasten oireilulle kuin käräjäoikeus, sillä virheen syy-yhteys oireisiin jäi puutteellisten vasta-ainetutkimusten perusteella epäselväksi. Toisaalta se antoi merkitystä sille, etteivät myyjät olleet tienneet vaurioista ja että ostajat eivät olleet ryhtyneet korjaamaan kiinteistöä vaan olivat vain vaatineet kaupan purkua, jonka vuoksi korjauskustannukset olivat ehtineet oikeudenkäynnin aikana nousta. Hovioikeus katsoi, että virhe olisi ollut korjattavissa kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin kustannuksin. Näin ollen virhettä ei voitu pitää kokonaismerkitykseltään ja objek-

tiivisesti arvioiden olennaisena. Ostajat saivat salaisen virheen perusteella hinnanalennusta 50 000 euroa.

Oikeus kaupan purkuun ei edellytä myyjän tuottamusta ja myös salainen virhe oikeuttaa purkamaan kaupan.<sup>177</sup> Näin ollen HO:n ei olisi tarvinnut antaa jälkimmäisessä ratkaisussaan merkitystä sille, etteivät myyjät olleet tienneet vaurioista. Vuoden 2006 tapauksessa virheen korjauskustannukset olivat 40 % kauppahinnasta vuoden 2008 tapauksessa niiden ollessa 42 %. HO:n linja ei ole siinä mielessä johdonmukainen, että pelkät 40 % korjauskustannukset oikeuttavat kaupan purkuun, mutta 42 % yhdistettynä terveystahittoihin sekä poismuuttoon kiinteistöltä eivät oikeuttaneet kaupan purkuun. Korjauskustannusten suhdetta kauppahintaan voidaan pitää vain yhtenä harkintaan vaikuttavana seikkana, jonka perusteella ei voida yksin arvioida olennaisuutta.<sup>178</sup> Vuoden 2008 tapauksessa purkukynnyksen olisi täten tullut ylittyä helpommin, sillä asiaan vaikuttivat myös asukkaiden terveystahitto sekä poismuutto kiinteistöltä. Tällöin ostaja ei voinut käyttää kaupan kohdetta aikomallaan tavalla, joka osaltaan puhuu purkamisen puolesta.

Myyjän vastuu voi kuitenkin rajoittua, jos ostaja ei uutena omistajana ota selvää viasta, kun seurauksia on alkanut ilmetä, tai hän muutoin on laiminlyönnillään myötävaikuttanut vahinkojen laajenemiseen. Ostajalla on tältä osin huolellisuusvelvollisuus sekä velvollisuus rajoittaa vahinkoja.<sup>179</sup> HO kiinnitti huomiota purkuoikeuden vastaisuudessa siihen, etteivät ostajat olleet alkaneet korjaamaan havaittuja virheitä ja tämä menettely oli johtanut korjauskustannusten kasvuun. Kuitenkaan HO:n perustelut eivät näyttäisi saavan tukea lain esitöistä saati oikeuskäytännöstä ja -kirjallisuudesta. Tosin, jos HO:n kanta ymmärretään siten, että virhe olisi ollut korjattavissa paljon pienemmin kustannuksin, jos korjaaminen olisi heti aloitettu, on se jokseenkin oikeutettu. Tapauksessa yhdistyvät kuitenkin kaksi asuinkäytön ja -mukavuuden kannalta hyvin merkittävää seikkaa. Terveystahitto heikentää suuresti asuinmukavuutta ja sen olemassaolo on monissa tapauksissa yksinään riittänyt virhekynnyksen ylittymiseen. Asumiskielto taas estää kaupan kohteen käytön asuintarkoitukseen. Nämä ovat niin olennaisia seikkoja virhearvioinnin kannalta, että ne olisivat yhdessä riittäneet virheen olennaisuuskynnyksen ylittymiseen.

Joskus yksittäiset olosuhteet voivat johtaa siihen, että sopimusrikkomuksesta johtuvat haitat ostajalle ovat suurempia kuin normaalisti vastaavanlaisessa tilanteessa. Sopimus-

---

<sup>177</sup> Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 169.

<sup>178</sup> Niemi 2002, s. 217.

<sup>179</sup> Niemi 2002, s. 296–297.

rikkomus voi täten olla olennainen huolimatta siitä, että sillä olisi ollut vain vähäinen merkitys toiselle ostajalle vastaavassa sopimussuhteessa. Osapuolet ovat voineet kuitenkin kauppahdolla tai muuten asettaa tietyn seikan tai ominaisuuden olennaisen edellytyksen asemaan. Toisaalta myyjän ja ostajan ei tarvitse kirjata olennaisiakaan odotuksia kauppakirjaan, lukuun ottamatta MK 2:1.2:n vähimmäisehtoja. Näin ollen purun edellytysten arvioinnissa ei välttämättä keskitytä kauppakirjaan vaan keskeistä on se, milloin virhettä voidaan pitää olennaisena. Virhettä voidaan pitää olennaisena, jos ostaja ei voi käyttää kohdetta aikomallaan tavalla, eli asumiseen, eikä virhettä voida kohtuullisessa ajassa ja kohtuullisin kustannuksin poistaa.<sup>180</sup> Kuitenkaan ostajan oma käsitys ei ole ratkaiseva, vaan arviointi tehdään objektiivisella perusteella.<sup>181</sup> Tällöin tulee lähteä siitä, mikä on normaalia tai tyypillistä. Asuinmukavuudelle on hankala asettaa yleispäteviä ja tarkkoja standardeja. Kuitenkin jo edellä mainitut juokseva ja lämmin vesi, vedottomuus ja lämmityksen tehokkuus sekä sähkö ovat ominaisuuksia, jotka ovat suurimmalle osalle ihmisiä asuinmukavuuden pohja, jonka päälle voi jokainen asettaa omia erityisedellytyksiä. Täten asuinmukavuuteen tyypillisesti kuuluviin seikkoihin voidaan lukea nämä juuri mainitsemani arvioitaessa objektiivisesti virheen olennaisuutta.

Ostaja on voinut pitää tiettyä seikkaa tai ominaisuutta kaupan olennaisena edellytyksenä siten, että myyjänkin on täytynyt tämä ymmärtää. Tällöin ei pelkkä virheen korjauskustannusten määrän vertaaminen kauppahintaan yksin osoita virheen olennaisuutta. Ostajalla ei kuitenkaan ole purkuoikeutta, jos myyjä ei ole tiennyt eikä hänen ole pitänytkään tietää tietyistä seikoista, jotka tekivät sopimusrikkomuksesta olennaisen ostajalle. Tämä riski kannustaa ostajaa kiinnittämään myyjän huomion seikkoihin, joita itse pitää olennaisina kaupan syntymisen kannalta. Olennaisuuden tulee siis olla niin sanotusti myyjän nähtävillä.<sup>182</sup> Usein olennaisuuskynnys ylittyy helpommin, jos myyjä rikkoo tiettyä täsmällistä sopimusehtoa kuin jos hän toimii vain vastoin sitä, mitä sopijapuolten välinen suhde edellyttää.<sup>183</sup> Purku edellyttää olennaisuutta silloinkin, kun myyjä on toiminut petollisesti tai törkeän huolimattomasti.<sup>184</sup>

Ruotsissa on myös myyjän antamilla vakuutteluilla ja sitoumuksilla oma merkityksensä olennaisuusvaatimuksen täyttymisessä. Jos myyjä on antanut takuun siitä, että jokin tieto on paikkansapitävä tai, jos myyjä on antanut ostajan kysymykseen yksilöidyn tie-

---

<sup>180</sup> HE 120/1994 vp, s. 51.

<sup>181</sup> Häyhä 2005, s.123.

<sup>182</sup> Taxell 1972, s. 216.

<sup>183</sup> Taxell 1972, s. 216.

<sup>184</sup> Niemi 2002, s. 217–218.

don kaupan kohteesta, voidaan tämä ottaa todisteena siitä, että juuri ne ominaisuudet ovat erityisesti olennaisia ostajalle ja että myyjä oli niistä tietoinen. Jo sillä, että kaupan kohde poikkeaa myyjän antamasta sitoumuksesta, voi monessa tapauksessa merkitä olennaisuuskynnyksen ylittymistä.<sup>185</sup> Vaikka Suomessa ei anneta edellä selostetuille tiedonantotavoille samanlaista arvoa kuin Ruotsissa, olen silti taipuvainen soveltamaan kyseistä ajattelutapaa siihen, jos myyjä on ollut tietoinen siitä ostajan pitäneen jotain tiettyä seikkaa kaupan tekemisen ehtona. Tällöin on kyseessä monesti samanlainen tilanne kuin ylempänä selostettu: myyjä on antanut kaupan kohteesta tietoja, joihin ostajalla on ollut perusteltu syy uskoa ja joita ostaja on pitänyt kaupan syntymisen olennaisena edellytyksenä. Tiedot ovat myöhemmin paljastuneet virheellisiksi ja ostaja haluaa purkaa kaupan, sillä kohde ei vastaa ostajan odotuksia eikä hän voi käyttää asuntoa aikomallaan tavalla. Virheen olennaisuuden arvioinnissa tulee tällöin ottaa huomioon kyseisten ominaisuuksien merkitys ostajalle ja se, että myyjä on ollut tietoinen niiden olennaisuudesta ostajalle.

Harkittaessa olennaisuusedellytyksen täyttymistä, voidaan AsKL:ssa kuvatut seikat ottaa huomioon.<sup>186</sup> Olennaisuuden arviointiin ovat vaikuttaneet vaurioiden laajuus ja lukumäärä, korjauksen kesto ja virheiden sijainti. Jos rakennuksessa asuminen estyy pidemmäksi aikaa, tämä puoltaa virheen olennaisuutta.<sup>187</sup> Kun kaupan kohteena on asunto, olennainen virhe on kyseessä ainakin silloin, kun asuntoa ei voida käyttää sen aiotuun käyttötarkoitukseen. Jos vain osa asunnosta ei kelpaa asumiseen, tulisi olennaisuutta arvioida siltä osin, miten suuri ja merkityksellinen tämä asumiseen kelpaamaton osa on. Toisaalta, jos asunto on korjattavissa kohtuullisin kustannuksin ja kohtuullisessa ajassa, ei pelkkää asumisen estymistä korjausten aikana voida pitää purkuperusteena.<sup>188</sup> Jos vaurio on terveydelle haitallinen ja se sijaitsee tiloissa, joissa ihmiset oleilevat on sopimusrikkomus olennainen, kun taas vaurion sijaitessa esimerkiksi autotallissa, tulee virheen olennaisuutta arvioida kriittisemmin.<sup>189</sup> Jos asunto ei kelpaa asumiseen kosteus- ja homevaurioiden vuoksi, on ostajalla oikeus purkaa kauppa.<sup>190</sup>

---

<sup>185</sup> *Grauers* 2012, s. 158–159.

<sup>186</sup> *Niemi* 2002, s. 247.

<sup>187</sup> *Koskinen-Tammi – Laurila* 2010, s. 290.

<sup>188</sup> *Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen* 2006, s. 541.

<sup>189</sup> *Koskinen* 2004, s. 216–218.

<sup>190</sup> *Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen* 2006, s. 541.

## 4.5 Asuinmukavuuden merkitys eri virhekyynnysten arvioinnissa

### 4.5.1 Kohtuullisen asumistason yleiset vaatimukset

Jos muuta ei nimenomaisesti ole sovittu, ostajalla on oikeus edellyttää, että myytävä asunto on kuntonsa ja varustuksensa puolesta asumiskelpoinen. Asumiskelpoisuus ja asuinmukavuus kulkevat käsi kädessä. Sähkö, vesijohtoliitäntä ja lämmin vesi ovat esimerkkejä seikoista, joiden voidaan katsoa kuuluvan kohtuulliseen asumistasoon ja nämä vaikuttavat suuresti myös asuinmukavuuteen. Virhe on yleensä vaikutuksellinen, jos asunto ei ole asumiskelpoinen eikä ostaja sitä tiennyt.<sup>191</sup> Asunto-osakkeiden kaupoissa kysymys asumiskelpoisuudesta nousee kiinteistökauppoja harvemmin esiin.<sup>192</sup>

Asumiskäyttöön myytävän asunnon tulee olla asuttavassa kunnossa, täten asuinmukavuuden tason tulee olla hyväksyttävä. Jos näin ei ole, tämä seikka voi olla peruste, jonka nojalla virhe katsotaan vaikutukselliseksi.<sup>193</sup> KKO:n ratkaisussa 1986 II 90 oli kyse ostajien oikeudesta hinnanalennukseen salaisen laatuvirheen perusteella. Tapauksessa kantajat olivat vuonna 1982 ostaneet 161 500 markan hinnasta asuinkäyttöön tilan, jolla sijaitsi vuosina 1974–1975 rakennettu ja kokoajan asuinkäytössä ollut rakennus. Ostajat olivat 1983 havainneet asuinrakennuksessa vesivahinkoja, joiden johdosta rakennuksen kylmä- ja pesuhuoneen sekä saunan seinärakenteita oli lahonnut. Vahingot olivat johtuneet siitä, että pesuhuoneen lattiakaivon rungon ja korokerengkaan välissä oli ollut avoin sauma, josta jätevesi oli vuotanut rakennuksen peruslaatan päälle. Rakennevirhe oli ilmeisesti aiheutunut siten, että korokerengas oli siirtynyt paikaltaan pesuhuoneen pinta-betonilaattaa valettaessa. KKO katsoi, että ostajat ja myyjä eivät kauppaa tehtäessä olleet tienneet rakennevirheestä ja siitä johtuneista vahingoista. Näin ollen virhe oli jäänyt salaiseksi.

Rakennevirheen sekä siitä aiheutuneiden lahoamis- ja vesivahinkojen korjauskustannuksiksi KKO katsoi 22 876 markkaa. Ratkaisun perusteluissa todetaan, että ostajilla on oikeus saada myyjältä hinnanalennusta sen johdosta, että kiinteistö asuinrakennuksen osalta laadultaan ja arvoltaan on ollut kauppaa tehtäessä olennaisesti huonompi kuin millaisena se on asuinkäyttöön myyty. Korjauskustannusten määrä kauppahinnasta oli 14 prosenttia, mutta tässäkin tapauksessa asuinkäytön merkitys korostuu oikeuttaen ostajan hinnanalennukseen. Ilmeisesti pelkkä korjauskustannusten 14 prosentin osuus

---

<sup>191</sup> *Simonen* 2000, s. 62.

<sup>192</sup> *Keskitalo* 2012, s. 134.

<sup>193</sup> *Kyllästinen* 1998, s. 27.



kauppahinnasta ei olisi oikeuttanut ostajaa hinnanalennukseen ilman mahdollista asuinkäytön merkityksen korostumista. Ratkaisu puhuu samalla asuinmukavuuden puolesta. Lahoamis- ja kosteusvauriot saattavat aiheuttaa terveyshaittaa, jolla on suuri merkitys arvioitaessa asuinmukavuuden tasoa. Kyseinen haitta voi lopulta johtaa myös siihen, ettei kohdetta voida käyttää enää asuintarkoitukseen.

MK:ssa ei ole erityistä säännöstä siitä, onko kaupan kohteessa virhe, jos se on terveydelle vaarallinen. AsKL:ssa eikä sen perusteluissa mainita käytetyn asunnon kaupassa terveyshaittaa virheperusteena toisin kuin uuden asunnon kaupassa. Uuden asunnon kauppaa koskevassa AsKL 4:14.1 3) kohdassa todetaan, että asunnossa on virhe, jos sen ominaisuuksista aiheutuu tai voidaan perustellusti olettaa aiheutuvan terveydelle haittaa. Lain esitöissä ei avata terveyshaitan sisältöä, muuten kuin toteamalla, että haitan arvioinnin lähtökohtana on pidettävä objektiivista haitallisuutta. Tulkinta-apua terveyshaitan määrittelylle saadaan terveydensuojelulain 1§:stä, jonka mukaan sillä tarkoitetaan ihmisessä todettavaa sairautta, muuta terveyden häiriötä tai sellaisen tekijän tai olosuhteen esiintymistä, joka voi vähentää väestön tai yksilön terveyttä.

Asunnossa on hallituksen esityksen mukaan virhe esimerkiksi silloin, jos käytetyt rakenteet osoittautuvat myöhemmin vaarallisen heikoiksi tai käytetystä maalista haihtuvien höyryjen todetaan tai perustellusti epäillään aiheuttavan vaaraa ihmisen terveydelle yleensä. Asunnossa on virhe myös silloin, jos maali tai pintakäsittelyaine osoittautuu myrkylliseksi tai allergisoivaksi. Jos haittaa aiheutuu vain pienelle kyseiseen aineeseen erityisen herkästi reagoivalle ihmisryhmälle, asuntoa ei voida terveydellisen haitan perusteella pitää virheellisenä pelkästään tämän poikkeuksellisen joukon vuoksi. Jotta tähän virheperusteeseen voitaisiin vedota, tulee terveydellisten seikkojen olla sellaisia, ettei ole perusteltua poiketa niistä kuluttajan vahingoksi edes sopimuksin.<sup>194</sup> Mielestäni uuden asunnon kaupan virheen terveyshaittaa koskevia lain perusteluista voidaan käyttää tulkinta-apuna harkittaessa sitä, onko kiinteistön kaupan virheestä haittaa terveydelle.<sup>195</sup> Rakennusmateriaaleista, maaleista ja pintakäsittelyaineista voi olla haittaa ihmisen terveydelle, oli niitä käytetty sitten uudessa asunnossa tai käytetyssä asuinrakennuksessa.

---

<sup>194</sup> HE 14/1994, s. 91.

<sup>195</sup> Samoin Kyllästinen 2010, s. 205.

Terve sisäilma on yksi asuinmukavuuden kulmakivistä ja sisäilmaston ongelmilla on suuri merkitys ihmisen viihtymiseen. Useimmiten terveyshaittoja ilmenee kosteusvaurioituneissa taloissa. Yleisimpiä oireita ovat nuha, hengenahdistus, keuhkoputkentulehdukset ja päänsärky. Asunnon virheen ja tietyn terveyshaitan välisen syy-yhteyden toteennäyttäminen on vaikeaa.<sup>196</sup> Näyttövelvollisuus aiheutuneesta terveyshaitasta on lähitökohtaisesti ostajalla. Ei siis riitä, että ostaja vain ilmoittaa terveyshaitoistaan, vaan hänen tulee toimittaa esimerkiksi viranomaisen selvitys asiasta.<sup>197</sup> Toisaalta käytetty asunto saattaisi olla virheellinen sen perusteella, että myyjä on tiennyt esimerkiksi ostajan allergisuudesta tietylle materiaalille, mutta antanut kaupan kohteen materiaaleista puutteellisen tiedon.<sup>198</sup> Tällöin on kyse tiedonantovirheestä.

Salaisen virheen arvioinnissa, vaikka jokin muu salaisen virheen merkittävyyden arviointikriteeri sellaisenaan, esim. asunnon ikä, näyttäisi johtavan virheen toleranssirajan alittumiseen, tulee salaisesta virheestä merkittävä jo sillä perusteella, että kosteusvaurioista on ollut haittaa terveydelle.<sup>199</sup> Terveyshaitta ei yleensä sellaisenaan riitä kuitenkaan kaupan purkuperusteeksi, vaan sitä on arvioitu yhdessä muiden seikkojen kanssa. Merkitystä on annettu muun muassa sille, voidaanko terveyshaitta korjata kohtuullisin kustannuksin kohtuullisessa ajassa. KVL on ratkaisuisaan dnro 97/81/1205 pitänyt merkittävänä virheenä rakenteissa olevaa kosteusvauriota, josta saattoi aiheutua terveyshaittaa, huolimatta siitä, että ostajan taloudellinen menetys oli virheen vuoksi noin 3.6 % asunnon hinnasta.

Tapauksessa oli kyse vuonna 1996 tehdystä käytetyn rivitaloasunnon kaupasta, jossa kauppahinta oli 330 000 markkaa. Kaupanteon jälkeen asunnon kylpyhuoneessa havaittiin kosteusvaurioita. Kunnan terveystarkastajan tekemän tarkastuksen mukaan kylpyhuoneen betoni- ja muovilattiasta otetuissa näytteissä oli runsaasti hiiva- ja homekasvustoa, joka saattaa aiheuttaa terveydelle haittaa. Selvityksen mukaan kosteus oli päässyt rakenteisiin saakka. Korjauskulut olivat noin 12 000 markkaa. Lautakunta katsoi, etteivät ostajat olleet voineet edellyttää, että pesutilat olisivat uutta vastaavassa kunnossa. Toisaalta heidän ei ole tarvinnut varautua siihen, että asunnon rakenteissa on terveyshaittaa aiheuttavia kosteus- ja homevaurioita. Lautakunta piti asuntoa virheellisenä ja ostajilla oli oikeus virhettä vastaavaan hinnanalennukseen. Hinnanalennuksen suuruutta harkittaessa lautakunta otti huomioon sen, että osa asunnon vaurioista kuului yhtiön kunnossapitovastuun piiriin. Samoin myyjän vastuu rajoittuu vain siihen osaan kustan-

<sup>196</sup> Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 377.

<sup>197</sup> Keskitalo 2012, s. 135, 215.

<sup>198</sup> Kyllästinen 2010, s. 205.

<sup>199</sup> Koskinen 2004, s. 89.

nuksista, jotka ovat olleet tarpeellisia asunnon saattamiseksi siihen kuntoon kuin se kaupantekohetkellä olisi pitänyt olla. Lautakunta suositti hinnanalennusta 3 000 markkaa.

Tämäntyyppisiä ratkaisuja, joissa kyse on ollut salaisesta virheestä ja ostajalle aiheutuneet korjauskustannukset ovat olleet varsin vähäisiä suhteessa kauppahintaan, on oikeuskirjallisuudessa kritisoitu. Pelkkien mikrobien etsiminen ja löytäminen eivät saisi olla perustana korvauksille, sillä pääsääntöisesti kaikista kosteusvaurioituneista rakenteista löytyy mikrobeja. Kosteusvaurioitunut rakenne on toki korjattava, mutta perusteena hinnanalennukselle tulisi olla korjauskustannusten määrä, asumishaitan vaikutuksellisuus ja se, onko ostaja voinut perustellusti uskoa, ettei asunnossa ole korjaustarvetta.<sup>200</sup> Terveyshaitan vaikutus asuinmukavuuteen tulisi mennä kuitenkin aina korjauskustannusten määrän edelle ja jo objektiivisesti arvioitun terveysriskin olemassaolo tulisi vaikuttaa virhearviointiin huolimatta korjauskustannusten vähäisestä määrästä.

Mahdollista terveyshaittaa on yleensä pidetty esimerkiksi KRL:n käytännössä vahvana indisiona siitä, että virheperuste on ollut vaikutuksellinen.<sup>201</sup> Joissain tuomioissa on purkukynnyksen arvioinnissa otettu huomioon ostajan ja tämän perheen henkilökohtaiset olosuhteet, kuten mikrobivaurioiden suurempi merkitys silloin, kun perheessä on astmaa tai kun perheenjäsenellä on todettu mikrobialtistuksesta johtuvia sairausoireita.<sup>202</sup> Rovaniemen hovioikeuden ratkaisussa nro 407 15.5.2006 S 05/846 arvioitiin terveydellisen haitan roolia salaisen virheen merkittävyyskynnyksen ylittymistä.

Kyse oli vuonna 1999 tehdystä omakotitalokiinteistön kaupasta, jossa kauppahinta oli 47 933 euroa. Omakotitalo oli rakennettu vuonna 1954 ja sitä oli peruskorjattu vuonna 1981 sekä laajennettu vuonna 1984. Talon ala- ja välipohjassa sekä ulkoseinissä oli kaikissa avatuissa rakenteissa ollut lahovaurioita, jotka olivat syntyneet ennen vuoden 1981 peruskorjausta. Alapohjan rakenteet, jotka oli jätetty paikoilleen peruskorjauksen yhteydessä, olivat olleet pehmenneitä jo peruskorjauksen aikaan. Terveystarkastajan kertomus oli osoittanut, että rakennuksessa oli homevaurioiden vuoksi ollut selvä terveyshaitta. Hovioikeuden perustelujen mukaan terveyshaitta on merkittävä poikkeama rakennuksen tyypillisestä laatutasosta. Koska rakennus oli peruskorjattu 1981, ei ostajalla rakennuksen iästä huolimatta ollut aihetta varautua siihen, että rakennuksen alapohjaan, välipohjaan ja seiniin oli jätetty lahonneita puurakenteita ja että rakennukseen jouduttai-

<sup>200</sup> Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2002, s. 536.

<sup>201</sup> Keskitalo 2012, s. 135.

<sup>202</sup> Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 290. Kt. Vaasan hovioikeuden tuomio nro 1188 6.9.2006 S 05/1464 kappaleessa 3.2.

siin tekemään laajoja korjauksia. Tähän vedoten hovioikeus katsoi, ettei rakennuksen iällä ollut merkitystä arvioitaessa salaisen virheen olemassaoloa. Korjauskustannukset olivat noin 20 000 euroa. Terveyshaitta ja suurehkot korjauskustannukset huomioiden, rakennuksen kunto oli merkittävästi poikennut samankaltaisten kiinteistöjen laatutasosta.

Laajat peruskorjaukset tekevät kaupan kohteen niin sanotusti uudemman veroiseksi kuin mitä kohteen ikä pelkästään indikoisi. Tällöin ei ostajan tarvitse varautua mahdollisiin vaurioihin. Virheiden korjauskustannukset olivat lähes puolet kauppahinnasta, joka osaltaan puhuu purkukynnyksen ylittymisen puolesta. HO:n perusteluita voidaan tulkita niin, että ilman terveyshaittaa, ei purkukynnys olisi välttämättä ylittynyt.

Terveyshaitta esimerkkinä kuvaa hyvin vaikutuksellisen ja merkittävän virheen eroa. Arvioitaessa virheen vaikutuksellisuutta, on terveyshaitta jo sinänsä usein riittänyt virhekynnyksen ylittymiseen. Salaisen virheen merkittävyyttä arvioitaessa ei pelkkä terveyshaitta enää riitä merkittävyyssynnyksen ylittymiseen. Terveyshaitan lisäksi sen aiheuttajan on oltava suhteellisen laaja, esimerkiksi viat ovat päässeet rakenteisiin. Vikojen vaarallisuus terveydelle sekä välttämättömät virheen korjauskustannusten suuruus vaikuttavat merkittävyyssynnyksen ylittymiseen. Näin ollen merkittävyyssynnyksen ylittyminen vaatii ns. vakavampaa virhettä kuin vaikutuksellisuuskynnyksen ylittyminen. Merkittävällä virheellä tulee olla esimerkiksi objektiivisesti arvioiden suurempi taloudellinen merkitys ostajalle kuin vaikutuksellisella virheellä. Taloudellisen merkityksen lisäksi merkittävällä virheellä tulee olla myös suurempi vaikutus asuinmukavuuteen kuin vaikutuksellisella virheellä. Vaikutuksellisen virheen kynnyksen ylittää jo tieto terveyshaitasta kun taas merkittävän virheen kynnyksen ylittää terveyshaitta, joka on levinnyt myös osaan asunnon oleskelutiloista ja jonka voidaan esimerkiksi katsoa laukaissan asukkaassa astman. Purun edellyttämän olennaisen virheen kynnyks ylittyisi silloin, jos terveyshaitan aiheuttaja on levinnyt lähes koko asuntoon ja on terveydelle niin haitallinen, että rakennus täytyy asettaa asumiskieltoon.

Aina ei terveyshaitta ole ollut seurausta kosteus- ja homevaurioista. KRL:n ratkaisussa dnro 2620/82/2010 oli kyse käytetyn asunnon sähköasennusten terveyshaitasta.

Asiassa esitetyn aineiston mukaan huoneistossa oli havaittu suihkutilan saneerauksen yhteydessä hengenvaarallisia sähköasennuksia. Sähköasennukset eivät olleet lautakunnan saaman selvityksen mukaan täyttäneet niille asetettuja vaatimuksia. Kohteessa oli ilmeinen palovaara ja lautakunnan arvion mukaan huolimattomat sähköasennukset oli-

vat vaarantaneet asumisturvallisuuden. Lautakunta suositti myyjää maksamaan korjaustöistä aiheutuneet 748,59 euroa hinnanalennuksena.

Palovaaralla on suuri vaikutus asumisturvallisuuteen ja sitä kautta asuinmukavuuteen. Varsinkin, kun kyse on märkätilojen sähköasennuksista, korostuu asumisturvallisuus entisestään. Näin ollen erilaiset sähköasennuksia ja niiden turvallisuutta tulee arvioida asuinmukavuuteen vaikuttavina tekijöinä.

Vielä pidemmälle terveyshaitan määritelmää vie KVL:n ratkaisu dnro 98/81/827, jossa oli kyse melun aiheuttamasta terveyshaitasta sekä tiedonantovirheestä.

Ostaja vaati myyjää ja kiinteistönvälittäjää korvaamaan meluhaitan mittaamisesta aiheutuneet 16 745 markan kustannukset, koska hänelle ei ollut kerrottu huoneiston alapuolella olevan, pihaan johtavan portin aiheuttamasta meluhaitasta. KVL katsoi ratkaisussaan, että suoritettussa melumittauksessa oli ajoportin käytöstä aiheutunut melutaso ylittänyt sosiaali- ja terveysministeriön asettaman meluohjearvon ja lääninoikeus oli katsonut huoneistossa esiintyvän melua siinä määrin, että siitä voi aiheutua terveyshaittaa huoneistossa oleville. Myyjien olisi pitänyt tietää seikasta, sillä se oli havaittavissa huoneistossa asuttaessa. Seikka ei ole pitänyt havaita ennakkotarkastuksessa. Ostajan voidaan perustellusti katsoa olettaneen saavansa tiedon tällaisesta asuntoa koskevasta seikasta, jolla voi olla vaikutusta asukkaan terveyteen. KVL totesi asunnon olevan virheelinen ja koska myyjä oli menetellyt huolimattomasti, oli hän velvollinen korvaamaan ostajalle virheen vuoksi aiheutuneen vahingon. Kiinteistönvälittäjän ei selvitetty tienneen meluhaitasta.

Riittävä äänieristys kuuluu osana asuinmukavuuteen, sillä asunnon ulkopuolelta kantautuvalla melulla on suurta vaikutusta asukkaan viihtyvyyteen. Tällä seikalla on merkitystä etenkin, kun melutasot ylittävät siedettävät rajat, kuten kävi selostetussa tapauksessa. Meluhaitta ei usein ole kokoaikaista, jolloin ostaja ei havaitse sitä ennakkotarkastuksessa. Tällöin korostuu paitsi myyjän tiedonantovelvollisuus, myös ostajan mahdollisuus myöhemmin vedota virheenä meluhaittaan, joka selvästi haittaa asuinmukavuutta.

#### **4.5.2 Asunnon ikä ja kunto**

Asunnon iällä ja kunnolla on merkitystä asuinmukavuuden arvioinnissa siltä osin, mitä ostaja voi kaupan kohteelta odottaa. Jos kyse on vanhasta asunnosta, tulee ostajan varautua siihen, että asuinmukavuus ei tule olemaan nykytason luokkaa esimerkiksi eristyksen ja ilmanvaihdon suhteen. Kuitenkin tehdyt korjaukset niin sanotusti päivittävät myös asuinmukavuuden lähemmäs nykypäivän vaatimuksia ja nostavat virheeseen vetoamisen kynnyistä. Arvioitaessa salaisen virheen olemassaoloa on AsKL:n ja MK:n

perusteluiden mukaan erityistä huomiota kiinnitettävä rakennusten ikään ja tehtyihin peruskorjauksiin.<sup>203</sup>

Jos kyseessä on hiljattain peruskorjattu vanha talo, voi ostaja olettaa, että remontti on tehty sen aikaisten määräysten mukaisesti. Näin ostajalla on oikeus edellyttää asunnon olevan paremmassa kunnossa, kuin pelkän iän perusteella voisi päätellä. Kuitenkin mitä enemmän peruskorjauksesta on kulunut aikaa, sitä todennäköisemmin aikanaan korjatuissa osissa voi ilmetä vikoja tai puutteita. Myös korjauksen laatu voi vaikuttaa arvioon.<sup>204</sup> Mitä uudempi asunto on kyseessä, sitä parempaa kuntoa ja nykyaikaisempaa rakennusteknillistä tasoa ostaja voi edellyttää. Tällöin myös asuinmukavuudelle voidaan asettaa korkeammat vaatimukset. Tosin hieman nuoremmissakin asunnoissa havaittuja kosteusvaurioita ja korjaustarpeita on pidetty asunnon ikään nähden tavanomaisina.

Iän lisäksi asunnon kuntoon vaikuttavat sen käyttöaste ja ympäristön aiheuttamat raskaudet.<sup>205</sup> Vanhojen omakotitalorakennusten oleminen kylmillään ja asumattomana ennen kaupantekoa vaikuttaa siihen, mitä ostaja voi asunnolta edellyttää. Mitä pidempään asunnon kerrotaan olleen kylmillään, sitä vähemmän ostaja voi sen kunnolta odottaa.<sup>206</sup> Näin ollen virheen arvioinnissa tulee huomioida kohteen iän lisäksi muun muassa se, mihin ja miten asuntoa on käytetty. Jos ostajat ostavat vapaa-ajanasuntona käytetyn rakennuksen, joka on tarkoitus muuttaa ympärivuotisesti asuttavaksi, katsotaan heidän ymmärtäneen, että kohteessa tulee tehdä juuri asuinmukavuuteen merkittävästi vaikuttavia muutoksia. Tällaisia ovat esimerkiksi tarpeeksi tehokas lämmitysjärjestelmä sekä juokseva vesi.

Asunnon iän kaavamainen huomioiminen virheen merkittävyyden ja asuinmukavuusvaatimusten perusteena jättää myös huomiotta sen, kuinka Suomessa on eri aikoina rakennettu. Jos asunnon ikä sinänsä tekee asunnossa ilmenevästä virheestä merkittävän, jää huomiotta asunnon rakennusaikaisen rakentamisen yleinen taso ja sen merkitys virhearvioinnille. Rakennusnormit ovat hyvä apukeino varsinkin silloin, kun ostajalla on ollut korkeat odotukset kohteesta. Hän ei voi odottaa 1960-luvulla rakennetulta kohteelta yhtä hyvää eristystä kuin 1980-luvulla rakennetulta talolta, vaan hänen tulee tyytyä siihen laatuun, joka vallitsi taloa rakennettaessa. Rakennusnormeilla on täten merkitystä

---

<sup>203</sup> HE 14/1994 vp, s. 133 ja HE 120/1994 vp, s. 51.

<sup>204</sup> Koskinen 2004, s.97–98.

<sup>205</sup> Keskitalo 2012, s. 120, 212.

<sup>206</sup> Koskinen 2004, s. 92.

asuinmukavuuden kannalta siten, että ostaja ei voi odottaa korkeampaa laatua kuin mitä seuraa rakennusaikaisesta rakennustavasta ja -normeista.

Kuitenkaan se, että rakennus on rakennettu rakennusmääräysten vastaisesti ei tee kohteesta automaattisesti virheellistä, vaan ostajan tulee lisäksi näyttää, että poikkeama on tosiasiasiallisesti niin merkittävä, että kohteessa katsotaan olevan virhe oikeudellisessa mielessä.<sup>207</sup> Tällainen poikkeama voisi olla esimerkiksi rakennusajankohtaankin verrattuna niin puutteellinen eristys, että siitä on haittaa asuinmukavuudelle. Oikeuskirjallisuudessa onkin esitetty kanta, että kriteereihin tulisi liittää sääntö, jonka mukaan mitä virheettömämmin tiettynä ajankohtana on rakennettu, sitä enemmän kyseisen aikakauden asunnolta voidaan vaatia. Erityisesti rakentamisajankohta tulisi ottaa huomioon sellaisen asunnon kohdalla, jonka on rakentanut ammattimainen rakentaja. Tällaisen toiminnassa laadun vaihtelut voidaan todeta helpommin kuin yksityisen kuluttajan rakentaessa useimmiten ainutkertaisesti omakotitalon itselleen.<sup>208</sup>

KKO:n ratkaisussa 1990:166 oli kyse salaisesta virheestä myydyssä kiinteistössä ja siitä, oliko kohde rakennettu sen aikaisten rakennusmääräysten mukaisesti. Vaikka tapaus onkin vanhan MK:n aikainen eikä koske suoraan asuinmukavuuden kannalta relevantteja seikkoja, se soveltuu kuitenkin rakennusajan tason merkityksen pohtimiseen. Kiinteistön kauppa tehtiin 200 000 markan kauppahinnalla vuonna 1981. Talo, joka oli rakennettu vuonna 1967, oli vuoden 1983 jälkeen alkanut painua huomattavasti ja tämä oli aiheuttanut lattioiden vääristymiä sekä halkeamia sokkeliin ja tiiliverhoukseen. Kiinteistönkaupan yhteydessä ostajat ja heidän käyttämänsä asiantuntijat olivat tarkastaneet talon, jossa ei tuolloin ollut havaittu painumisen aiheuttamia eikä muitakaan vaurioita. Todistajakertomusten mukaan talon painumisen syynä oli ollut perustusten tekeminen rakennuspaikan maaperäolosuhteisiin nähden väärällä tavalla.

Rovaniemen HO totesi, etteivät myyjät kauppaa tehdessään olleet tienneet talon perustuksissa olleesta virheestä. Ostajat eivät olleet laiminlyöneet velvollisuuttaan ennen kauppaa tarkastaa taloa eivätkä siten olleet menettäneet oikeuttaan saada virheen perusteella korvausta myyjiltä. Kaupan kohteessa oli siten kaupantekohetkellä ollut salainen virhe. Ostajilla oli oikeus 80 000 markan hinnanalennukseen, koska asuinrakennus laadultaan ja arvoltaan oli kauppaa tehtäessä ollut olennaisesti huonompi kuin sen myytävässä oli edellytetty olevan. Hinnanalennusta määrättäessä oli otettu huomioon, ettei ta-

---

<sup>207</sup> *Grauers* 2010, s.200.

<sup>208</sup> *Koskinen* 2004, s. 95–96.

lon rakentamisaikana ollut tapana tehdä pientalojen rakennuspaikalla maaperän pohjatutkimusta ja että perustukset oli tehty tavanomaisesti sen ajan rakennusmääräysten ja -tavan mukaisesti sekä että rakennuksen painuminen oli ilmennyt poikkeuksellisen pitkän ajan kuluttua rakennuksen valmistumisesta.

KKO pysytti hovioikeuden ratkaisun perustelut, mutta muutti hinnanalennuksen määräksi 40 000 markkaa. Eri mieltä olevat KKO:n jäsenet katsoivat, että myyjien vaatiman hinnanalennuksen hyväksyminen edellyttäisi, että kiinteistönkaupan kohteessa olisi luovutushetkellä vuonna 1981 ollut virhe. Koska talon perustukset oli tehty sen aikaisten rakennusmääräysten ja -tavan mukaisesti, oli kaupan kohde vastannut sille kauppahinnan määrä ja muut asianhaarat huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia. Eri mieltä olevien jäsenten mukaan sillä ei ollut asian ratkaisun kannalta merkitystä, että rakennus oli kaupanteon jälkeen painunut rakennuspaikan vasta myöhemmin selvitettyjen maaperäolosuhteiden vaikutuksesta, jotka olisivat edellyttäneet perustusten toisenlaista rakennustapaa.

Tapauskohtaisesti voidaan katsoa, että kiinteistössä on virhe, vaikka rakennus olisi rakennettukin rakentamishetken hyvän rakentamistavan mukaan. Jos rakenneratkaisu on tosiasiassa johtanut virheen syntyyn, kaupan kohteessa voidaan katsoa olevan virhe.<sup>209</sup> Vaikka edellä selostetussa tapauksessa ei myyjien asumisaikana ollut havaittu virheitä asunnossa, myöhemmin havaittu painuminen oli johtunut rakennustavasta ja siitä, ettei maaperää ollut tuolloin tutkittu. Näiden seikkojen vaikutukset ilmenivät vasta pitkän ajan kuluttua rakentamisesta, mutta virheen edellytykset ovat kuitenkin olleet olemassa jo kaupantekohetkellä.

#### **4.5.3 Asunnon hinta ja korjauskustannusten määrä**

Tarkastelemalla kauppahintaa ja vertaamalla sitä muihin samankaltaisista kohteista samalla alueella maksettuihin summiin, voidaan vetää johtopäätöksiä asunnon kunnosta ja asuinmukavuuden tasosta. AsKL:n esitöiden mukaan käytetyn asunnon hinta vaikuttaa usein kauppahintaan. Kauppahintaa tulee esitöiden mukaan verrata samalla alueella vastaavanlaisista asunnoista samoihin aikoihin maksettuihin kauppahintoihin.<sup>210</sup> Jos asunnosta on maksettu selvästi kaupantekoaikana normaalia korkeampi hinta, on ostajalla oikeus edellyttää asunnon virheettömyyttä. Jos taas kauppahinta on ollut muihin alueen asuntoihin verrattuna alhainen, ei ostaja voi odottaa saavansa sillä välttämättä täysin

---

<sup>209</sup> Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2002, s. 158.

<sup>210</sup> HE 14/1994 vp, s. 133.



virheetöntä kohdetta. Kauppahintaan vaikuttavat kohteen laadun lisäksi markkinatilanne, ostajan erityiset tarpeet sekä myyjän halu saada asunto nopeasti myydyksi.<sup>211</sup> Vaikka kauppahinta on aina ostajan ja myyjän neuvottelujen tulos eikä merkitystä tule antaa liiaksi vastaavanlaisille samalla alueella myydyille asunnoille, hintatiedot antavat kuitenkin suuntaviivoja siitä, millaisessa kunnossa ostaja on voinut edellyttää kaupan kohteen olevan.

Havaitun virheen korjauskustannusten suuruus on monessa oikeustapauksessa vaikuttanut virheen olennaisuuden arviointiin merkittävästi. Oikeuskirjallisuudessa on usein todettu, että virheen korjauskustannusten ollessa 4-6 % kauppahinnasta, voidaan puhua salaisen virheen merkittävyyskynnyksen ylittymisestä.<sup>212</sup> Korjauskustannusten vaikutusten arvioinnissa on huomioitava muun muassa mahdollinen arvonnousu, kolmannen vastuulla olevat viat ja puutteet sekä havaitun vian ja puutteet ennalta-arvaamattomuus.<sup>213</sup> Ennalta-arvaamattomuus tarkoittaa lähinnä sitä, että ostajan on ymmärrettävä se, että mitä iäkkäämmästä huoneistosta on kyse, sitä todennäköisempää on sen vaativan korjausta, huoltoa tai uusimista. Samoin normaalista kulumisesta johtuvia vaurioita ei voida pitää ennalta-arvaamattomina. Ostaja voi kuitenkin aina edellyttää, että pitkäikäisiksi tarkoitettut ainesosat tai tarpeistoesineet kestävät niiden normaalin käyttöiän.<sup>214</sup>

Usein tuomioistuimet kiinnittävät huomiota laatuvirheen olemassaolon arvioinnissa juuri korjauskustannusten ja maksetun kauppahinnan suhteeseen. Se on apuvälineenä hyvä mittari, mutta koska ratkaisu perustuu yksittäistapauksen kokonaisarviointiin, eivät korjauskustannusten osuus anna yleispäteviä suuntaviivoja virheen arvioinnille. Aikaisemmin esiteltyssä tapauksessa KKO 2009:39 korkein oikeus erkani vallinneesta suunnasta todetessaan, ettei huomiota tule kiinnittää vain korjauskustannusten määrään vaan virheen vaikutukseen kaupan kohteessa, huomioiden eritoten kaupan kohteen käyttötarkoitus. Näin ollen asunnon käyttötarkoitus huomioon ottaen merkittävän poikkeaman ei tarvitse olla taloudellisesti suuri suhteessa kauppahintaan, jotta sen voidaan katsoa vaikuttaneen kauppaan.

Kun puhutaan asuinkiinteistön kaupasta, jossa kohteen käyttötarkoitus on asuminen, KKO:n ratkaisu on ymmärrettävä niin, että asuinmukavuuteen vaikuttavat seikat tulee

---

<sup>211</sup> Koskinen 2004, s. 99.

<sup>212</sup> Keskitalo 2012, s. 213.

<sup>213</sup> Keskitalo 2012, s. 122. Samoin Simonen 2000 s. 67.

<sup>214</sup> Keskitalo 2012, s. 137–139.

ottaa yhtä lailla huomioon kohteen virheellisyyttä arvioitaessa. Tämä puhuu myös virheellisyyden kokonaisarvioinnin puolesta: korjauskustannusten ohella huomio kiinnittyy seikkoihin, joilla on ollut merkitystä ostajalle jo kauppaa tehtäessä. Tällaisia ovat jo edellä mainitut lämmitysjärjestelmän tehokkuus, terve sisäilma ja riittävät sähköasennukset. Korkeat korjauskulut voivat toki sellaisinaankin johtaa siihen, että asunnossa katsotaan olevan salainen virhe. Tällöin on yleensä kyse siitäkin, että korjauskulujen ollessa korkeat, koko virhe on arvioitu merkittäväksi.

Keskustelua voidaan käydä myös siitä, tuleeko korjauskustannusten määrän arviointi perustaa urakkatarjouksiin vai kustannusarvioon. Urakkatarjouksiin saatetaan monimutkaisissa korjauskohteissa laskea mukaan urakkalisää ja laskentaohjelmalla laskettuun kustannusarvioon voidaan lisätä kustannuksia merkittävästikin.<sup>215</sup> Asunto-osakkeen virheen arviointiin vaikuttavista kustannuksista tulee vähentää asunto-osakeyhtiön vastuulla olevat viat ja puutteet. Asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuusta säädetään asunto-osakeyhtiölain 4:2:ssa. Asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluva virhe on esimerkiksi vesivuodon yhteydessä vahinko, joka aiheutuu veden kulkeutumisesta sellaisen rakenteen läpi, joka on tarkoitettu kestämään vettä.<sup>216</sup> Näistä virheistä myyjä ei lähtökohtaisesti ole vastuussa. Jos asunto-osakeyhtiö on korjannut virheen eikä ostajalle ole syntynyt näin mitään kustannuksia, ei ostaja voi vedota myyjän virhevastuuseen. Jos taas asunto-osakeyhtiö kieltää korjaus- ja kunnossapitovastuunsa, tulee ostajan vaatia yhtiölle kuuluvia korjauksia yhtiön tehtäviksi.<sup>217</sup>

---

<sup>215</sup> Koskinen-Tammi – Lauriala 2010, s. 275–276.

<sup>216</sup> HE 24/2009 vp, s. 14.

<sup>217</sup> Keskitalo 2012, s. 128–129.

## 5. Lopuksi

Tutkimukseni päätavoitteena on korostaa KKO:n ratkaisussa 2009:39 sovellettua käsitystä asuinmukavuuden entistä korostuneemmasta huomioimisesta asuinkiinteistön kaupan virhearvioinnissa. Tukeudun tutkielmassani oikeuskirjallisuuteen ja oikeuskäytäntöön. Toissijaisena tavoitteenani on selvittää, mitkä tekijät vaikuttavat eri virhekynnysten ylittymiseen, keskittyen virhekynnyksissä eritoten tarkastelemaan kaupan purkamisen vaatimaa virheen olennaisuutta. Virheen vähäisyyskynnykselle ei ole syytä pyrkiä ennakolta asettamaan kiinteitä prosentti- tai vastaavia rajoja esimerkiksi korjauskustannusten ja kauppahinnan suhteen.<sup>218</sup> KKO:n ratkaisu 2009:39 puoltaa käsitystä siitä, että virheen vaikutuksellisuuden arvioinnissa on kiinnitettävä huomiota korjauskustannusten lisäksi kohteen aiottuun käyttötarkoitukseen. Poikkeamaa kaupan kohteessa, joka on taloudellisesti pieni verrattuna kauppahintaan, voidaan pitää merkityksellisenä, jos se vaikuttaa asuinmukavuuteen.<sup>219</sup>

Virhekynnysten arvioinnissa tulee ottaa huomioon toleranssikynnys, jonka perusteella ostaja ei voi vedota vähäisiin vikoihin tai puutteisiin. Jos kohteessa on monia pieniä virheitä, jotka itsessään eivät ylittäisi toleranssikynnystä, voivat ne yhdessä tehdä kohteesta virheellisen. Vähäinen virhe on kyseessä silloin, jos poikkeavuus on sellainen, että ostaja olisi tehnyt siitä tietoisenaakin kaupan samoilla ehdoilla ja etenkin samalla kauppahinnalla. Vähäisyyskynnykselle ei tule asettaa tarkkamääräisiä rajoja, vaan puutteellisuuden vaikutus riippuu ostajan olosuhteista sekä kaupan kohteesta. Periaatteessa kaupan kohteessa on virhe, jos pienikin seikka ei vastaa sovittua. Kuitenkin toleranssikynnystä sovelletaan myös sopimuksenvastaiseen virheeseen.

Kun kyse on vaikutuksellisesta virheestä, ei ostaja olisi tehnyt kauppaa samoilla ehdoilla tai samalla kauppahinnalla, jos hän olisi ollut tietoinen virheestä. Vaikutuksellisen virheen arviointi on täten kytköksissä tiiviisti toleranssikynnykseen. Jotta ostaja voi menestyksekkäästi vedota vaikutukselliseen virheeseen, sen ei pidä olla normaaliasteisessa ennakkotarkastuksessa havaittavissa. Normaaliasteisen ennakkotarkastuksen laajuus riippuu ostajan ominaisuuksista: niin sanotulta maallikko-ostajalta ei voida edellyttää samanlaista virheiden havainnointikykyä kuin esimerkiksi henkilöltä, jolla on rakennusteknistä osaamista.

---

<sup>218</sup> Niemi 2002, s. 294.

<sup>219</sup> Hoffrén 2009a, s. 4.

Salaisen virheen merkittävyyskynnyksen asettaminen korkeammalle kuin normaalissa laatuvirheessä on perustelua, sillä tällöin myyjäkään ei ole tiennyt eikä hänen ole pitänyt tietää kyseisestä virheestä. Salaisen virheen edellyttämän kohteen laadun merkittävän poikkeaman arvioinnissa tulee ottaa huomioon MK:n mukaan kauppahinta ja muut olosuhteet sekä AsKL:n mukaan asunnon hinnan lisäksi ikä, alueen tavanomainen varustetaso, kohtuullisen asumistason yleiset vaatimukset sekä muut seikat. Asuinkiinteistön kaupan salaisen virheen arvioinnissa voidaan huomioida AsKL:n mainitsevat seikat, sillä niillä on yhtäläillä merkitystä ostajalle, oli kyse sitten asumisesta kiinteistöllä tai asunnossa.

MK mainitsee virheellisen kohteen vertailukohtana mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan edellyttää ja AsKL taas, mitä ostajalla on perusteltua aihetta edellyttää huomioiden edellä esitetyt seikat. Asunto-osakkeen kaupassa näkyy korostuvan ostajan edellytykset kun taas kiinteistön kaupassa korostuu objektiivisempi vertailu muihin kiinteistöihin. Asumistarkoitukselle tulee silti antaa merkitystä virhearvioinnissa, jolloin on perusteltua kiinnittää asuinkiinteistön kaupassa huomio AsKL:n mainitsemiin ikään, alueen tavanomaiseen varustetasoon sekä kohtuullisen asumistason yleisiin vaatimuksiin. Oikeuskäytännössä salaisen virheen arvioinnissa huomioon otetuista kriteereistä selvin on virheestä aiheutuva terveyshaitta. Muita seikkoja ovat olleet asunnon lyhyt ikä, tuoreet peruskorjaukset sekä asunnon hinta ja korjauskustannukset<sup>220</sup>.

Purun edellyttämän laatuvirheen olennaisuusvaatimuksen taustalla ovat niin myyjän kuin ostajankin oikeussuojan tarve: toinen osapuoli ei voi purkaa sopimusta vähäisen sopimusrikkomuksen vuoksi ja samalla vältetään keinotteluluonteisiin suoritusvirheisiin perustuvia vaatimuksia. Olennaisuuden tyhjentävä tulkinta on käytännössä mahdotonta, sillä kyse on aina kokonaisharkinnasta yksittäistapauksessa. Tämä pätee etenkin kiinteistön kauppaan, jossa kaupan kohteet vaihtelevat toisistaan merkittävästi. Tällöin on hankala määrittää tiettyjä kriteereitä, joiden aktualisoituessa virhe olisi aina olennainen. Vaikka olennaisuutta tulee arvioida objektiivisin perustein, on olennaisuusarvioinnin keskiössä kuitenkin virheen todelliset seuraukset juuri kyseiselle ostajalle.<sup>221</sup> Tällöin subjektiivisilla seikoilla on aina oma merkityksensä olennaisuusarvioinnissa varsinkin, jos myyjä on tiennyt ostajan erityistarpeista ja niiden merkityksestä kaupan syntymiseen.

---

<sup>220</sup> Koskinen 2004, s. 123.

<sup>221</sup> Taxell 1972, s. 215.

Lainsäädännössä, oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa on asetettu vain suuntaa-antavia seikkoja olennaisuusarvioinnin pohjaksi. Näitä ovat esimerkiksi kauppahinnan ja korjauskustannusten välinen suhde sekä kaupan kohteen laatu ja käyttötarkoitus. Kuten salaisen virheen merkittävyyden arvioinnissa on virheestä aiheutuva terveyshaitta ollut omiaan tekemään kaupan virheestä olennaisen, varsinkin jos kohteen käyttö asumiseen on estynyt. Arviointiin vaikuttaa se, missä virhe on esiintynyt ja kuinka laajalle se on levinnyt: jos esimerkiksi homevaurioita esiintyy autotallissa, eivät ne vaikuta asumiskäyttöön toisin kuin niiden esiintyminen yleisissä oleskelutiloissa. Tällöin virheen olennaisuuskynnys ei välttämättä ylity. Etenkin, jos ostajat ovat joutuneet muuttamaan pois asunnosta terveyshaitan ja sen korjaamisen vuoksi on virhe katsottu helpommin olennaiseksi varsinkin jos asunnon käyttö asumistarkoitukseen on estynyt pitkähköksi ajaksi. Tukea voidaan hakea kauppaoikeudesta, jossa sopimusrikkomusta voidaan pitää olennaisena ostajan kannalta, kun se riittää häneltä sen pääasiallisen hyödyn, jota hänellä on sopimuksen nojalla ollut oikeus edellyttää – tässä yhteydessä siis kaupan kohteen käytön asumiseen.

MK 2:17.1:n 5 kohdan mukaan kauppahinta vaikuttaa siihen, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan perustellusti edellyttää. Kalliimmalta kohteelta voidaan siis odottaa parempaa laatua kuin halvalta. Kaupan purkamisen yhtenä edellytyksenä on se, ettei virhe ole kohtuullisin kustannuksin ja kohtuullisessa ajassa korjattavissa. Kuitenkin esim. 40 prosenttia kauppahinnasta käsittävät korjauskustannukset ovat absoluuttisena summana suuret vaikkapa rahoitusmahdollisuuksia ajatellen. Korjauskustannusten suhteellisen osuuden korostaminen kauppahintaan nähdessä johtaa siihen, että samanlainen virhe kalliimmassa kohteessa olisi vähemmän vaikutuksellinen kuin halvemmassa. Esimerkiksi samanlaisen lämmityskattilan uusiminen katsottaisiin vaikuttavaksi silloin, kun kattila sijaitsee 100 000 euroa maksavassa vanhassa talossa, mutta ei silloin, kun kyseessä on kalliimpi ja uudempi rakennus.<sup>222</sup>

Kaupan kohteen hinnan ollessa huomattava, kasvaa myös tiukassa prosenttitarkastelussa ostajan sietokynnys korjauskustannusten absoluuttista määrää ajatellen oleellisesti edullisemman kohteen ostajaan verrattuna. Samoin korjauskustannusten vertaaminen kauppahintaan voi aiheuttaa ongelmia myös siitä näkökulmasta, mikä on kyseisen kiinteistön sijaintialueen yleinen hintataso eli mikä on kiinteistön sijainnin tai maapohjan merkitys kauppahinnassa. Kalliin maapohjan ja edullisen maapohjan alueilla saattaa olla keskenään samantapaiset kiinteistöt, joissa on samantyyppinen vika samansuuruisin korjaus-

---

<sup>222</sup> Hoffrén 2009a, s. 4.

kustannuksin. Kun korjauskustannuksia verrataan kiinteistön kauppahintaan, purkukynnys ylittyy helpommin edullisen maapohjan alueella.<sup>223</sup> Korjauskustannusten oikean määrän arviointi on lisäksi haastavaa, kun virhettä ei ole vielä korjattu ja korjauskustannuksista on toisistaan poikkeavia arvioita.

Toisaalta selkeän rajan puuttuminen ei ole omiaan lisäämään asuntokauppojen oikeusvarmuutta. Kiinteistöt ovat kuitenkin aina yksilöllisiä, jolloin selkeän rajan asettaminen on käytännössä hyvin hankalaa. Samoin, jos olennaisuuden kynnys asetetaan tarkasti johonkin prosenttilukuun, on se omiaan aiheuttamaan myös tarkoituksenhakuista virheiden etsintää ja niiden lisäämistä vaatimuksiin, jotta kaupan purkukynnys ylitettäisiin.<sup>224</sup> Näin ollen tulee suhtautua todella varauksellisesti tarkkojen prosenttimäärien korostamiseen sekä siihen, että korkea kauppahinta vaikuttaisi virheen merkittävyyteen sitä pienentävästi. Tällöin virheen kokonaismerkitys korostuu ja merkitystä virhearvioinnissa on annettava kohteen asumistarkoitukselle ja virheen vaikuttavuuteen asuinmukavuuden kannalta.

---

<sup>223</sup> Koskinen-Tammi – Lauriala 2010, s. 278.

<sup>224</sup> Koskinen-Tammi – Lauriala 2010, s. 277.